

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025**



**CÔNG TY CỔ PHẦN PVI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Điều hành	2
Báo cáo soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ (Mẫu số B 01a – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ (Mẫu số B 02a – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ (Mẫu số B 03a – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (Mẫu số B 09a – DN)	9

## CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

**Giấy phép thành lập và hoạt động**

Số 42GP/KDBH do Bộ Tài chính cấp ngày 12 tháng 3 năm 2007.

Được thay thế bởi:

**Giấy Chứng nhận**

**Đăng ký Doanh nghiệp**

Số 0100151161 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp được thay đổi gần nhất (lần thứ 21) được cấp vào ngày 21 tháng 8 năm 2024.

**Hội đồng Quản trị**

Ông Jens Holger Wohlthat	Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Thanh Danh Francois	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT
Ông Nguyễn Tuấn Tú	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Ulrich Heinz Wollschläger	Thành viên HĐQT
Ông Đoàn Linh	Thành viên HĐQT
Bà Bùi Thị Nguyệt	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Christian Sebastian Mueller	Thành viên độc lập HĐQT
Bà Christine Nagel	Thành viên độc lập HĐQT

**Ban Kiểm soát**

Bà Hà Lan	Trưởng ban
Ông Daryl John Vella	Thành viên
Ông Trần Trọng Bình	Thành viên
Ông Lê Tài Đức	Thành viên

**Ban Điều hành**

Ông Nguyễn Tuấn Tú	Tổng Giám đốc
Ông Phùng Tuấn Kiên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Anh Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Văn Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Tiến Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Duy Cường	Kế toán trưởng

**Người đại diện theo pháp luật**

Ông Nguyễn Tuấn Tú	Phó Chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám đốc
--------------------	-------------------------------------

**Trụ sở chính**

Tòa nhà PVI, Lô VP2, phố Phạm Văn Bạch, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

## CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

### BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

#### Trách nhiệm của Ban Điều hành Công ty đối với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ban Điều hành của Công ty Cổ phần PVI ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Điều hành của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính riêng của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ban Điều hành của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 42. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Điều hành



Nguyễn Tuấn Tú  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật

Hà Nội, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 14 tháng 11 năm 2025



## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

### GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần PVI (“Công ty”) được lập ngày 30 tháng 9 năm 2025, và được Ban Điều hành của Công ty phê chuẩn ngày 14 tháng 11 năm 2025. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 42.

### Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên kết quả soát xét. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - *Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện*.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)  
Số 29, Đường Lê Duẩn, Phường Sài Gòn,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
+84 28 3823 0796

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 giữa niên độ.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 do một đơn vị kiểm toán khác soát xét và báo cáo của họ được phát hành ngày 8 tháng 11 năm 2024 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần. Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng do đơn vị kiểm toán này kiểm toán và báo cáo của họ được phát hành ngày 20 tháng 2 năm 2025 đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

### Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Trần Hồng Kiên  
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số:  
0298-2023-006-1  
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo soát xét: HAN 4216  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 11 năm 2025




## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30/9/2025 VND	31/12/2024 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>621.950.104.507</b>	<b>263.585.597.425</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>423.730.629.260</b>	<b>35.875.402.238</b>
111	Tiền		14.685.355.260	35.875.402.238
112	Các khoản tương đương tiền		409.045.274.000	-
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>100.877.635.409</b>	<b>90.877.635.409</b>
121	Chứng khoán kinh doanh	4(a)	-	87.085.880.000
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	4(a)	-	(37.085.880.000)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(b)	100.877.635.409	40.877.635.409
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>77.755.930.729</b>	<b>117.501.162.296</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	31.005.448.883	28.413.640.552
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn		4.560.800.532	2.609.261.943
136	Phải thu ngắn hạn khác	6	42.652.365.097	86.849.969.246
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(462.683.783)	(371.709.445)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>		<b>553.292.612</b>	<b>618.073.012</b>
141	Hàng tồn kho		553.292.612	618.073.012
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>19.032.616.497</b>	<b>18.713.324.470</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	8(a)	16.063.549.921	14.011.849.056
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	12(a)	-	121.944.513
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12(a)	2.969.066.576	4.579.530.901
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>7.365.754.858.111</b>	<b>7.453.343.333.642</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>85.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
216	Phải thu dài hạn khác		85.000.000	10.000.000
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>90.281.336.098</b>	<b>98.376.220.506</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	9(a)	83.652.429.828	90.860.650.265
222	Nguyên giá		264.483.101.570	262.240.895.885
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(180.830.671.742)	(171.380.245.620)
227	Tài sản cố định vô hình	9(b)	6.628.906.270	7.515.570.241
228	Nguyên giá		21.491.843.517	17.597.130.335
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(14.862.937.247)	(10.081.560.094)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>842.667.477.270</b>	<b>869.121.079.719</b>
231	Nguyên giá		1.252.881.761.996	1.252.881.761.996
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(410.214.284.726)	(383.760.682.277)
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4(c)</b>	<b>6.404.177.460.000</b>	<b>6.459.105.280.000</b>
251	Đầu tư vào công ty con		6.399.334.460.000	6.455.016.280.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		43.500.000.000	43.500.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(38.657.000.000)	(39.411.000.000)
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>28.543.584.743</b>	<b>26.730.753.417</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	8(b)	28.543.584.743	23.754.280.268
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	2.976.473.149
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>7.987.704.962.618</b>	<b>7.716.928.931.067</b>


Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 42 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
(TIẾP THEO)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30/9/2025 VND	31/12/2024 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>318.931.016.276</b>	<b>551.163.268.235</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>116.570.130.721</b>	<b>343.063.223.241</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	11	5.483.863.268	20.142.807.098
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12(b)	24.791.465.849	18.780.139.435
314	Phải trả người lao động		15.298.722.603	37.447.915.799
315	Chi phí phải trả ngắn hạn		10.650.815.411	9.036.677.812
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	13(a)	41.108.741.415	35.669.494.576
319	Phải trả ngắn hạn khác	14(a)	9.274.000.585	12.904.161.205
320	Vay và thuê nợ tài chính ngắn hạn	15	-	200.000.000.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.962.521.590	9.082.027.316
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>202.360.885.555</b>	<b>208.100.044.994</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	13(b)	167.187.109.048	171.906.883.070
337	Phải trả dài hạn khác	14(b)	35.101.798.132	36.121.183.549
342	Dự phòng phải trả dài hạn		71.978.375	71.978.375
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.668.773.946.342</b>	<b>7.165.765.662.832</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>7.668.773.946.342</b>	<b>7.165.765.662.832</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	16,17	2.342.418.670.000	2.342.418.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.342.418.670.000	2.342.418.670.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	17	3.716.658.852.155	3.716.658.852.155
418	Quỹ đầu tư phát triển	17	179.211.820.775	179.211.820.775
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	17	1.430.484.603.412	927.476.319.902
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		918.486.808.726	178.350.388.542
421b	- LNST chưa phân phối của kỳ này/ năm nay		511.997.794.686	749.125.931.360
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.987.704.962.618</b>	<b>7.716.928.931.067</b>

  
Nguyễn Hải Hà Anh  
Người lập

  
Trần Duy Cường  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Tuấn Tú  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 14 tháng 11 năm 2025

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 42 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.



CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
		2025 VND	2024 VND	2025 VND	2024 VND
01	Doanh thu cung cấp dịch vụ	80.164.115.260	82.294.709.357	237.452.794.354	233.080.636.521
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ (10 = 01 – 02)	80.164.115.260	82.294.709.357	237.452.794.354	233.080.636.521
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	50.963.526.438	52.335.865.670	148.601.122.086	141.824.242.441
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 – 11)	29.200.588.822	29.958.843.687	88.851.672.268	91.256.394.080
21	Doanh thu hoạt động tài chính	263.717.481.646	156.317.488.884	526.814.797.171	505.951.282.287
22	Chi phí tài chính	2.418.747.919	2.006.191.294	12.660.841.753	4.528.417.190
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	2.051.506.850	740.821.917	7.237.260.275	740.821.917
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.793.574.038	24.493.340.145	70.218.088.162	68.175.579.435
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 – 22 – 26)	264.705.748.511	159.776.801.132	532.787.539.524	524.503.679.742
31	Thu nhập khác	21.388.889	9.000.000	1.239.448.241	862.211.364
32	Chi phí khác	37.525.532	5.000.000	97.525.532	105.632.772
40	(Lỗ)/lợi nhuận khác (40 = 31 – 32)	(16.136.643)	4.000.000	1.141.922.709	756.578.592
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	264.689.611.868	159.780.801.132	533.929.462.233	525.260.258.334
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	18.725.326.216	1.114.479.546	18.955.194.398	6.700.511.584
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	2.976.473.149	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 – 51 – 52)	245.964.285.652	158.666.321.586	511.997.794.686	518.559.746.750

Nguyễn Hải Hà Anh  
Người lập

Trần Duy Cường  
Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Tú  
Tổng Giám đốc/ Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 14 tháng 11 năm 2025

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 42 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**

		Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
Mã số	Thuyết minh	2025 VND	2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	533.929.462.233	525.260.258.334
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	41.576.275.724	42.124.836.447
03	Các khoản dự phòng	(37.748.905.662)	1.430.092.501
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(718.590.010)	(83.557.488)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(521.715.762.621)	(504.352.892.186)
06	Chi phí lãi vay	7.237.260.275	740.821.917
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	22.559.739.939	65.119.559.525
09	Giảm các khoản phải thu	1.381.020.624	5.679.259.091
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	64.780.400	(125.790.578)
11	Giảm các khoản phải trả	(35.772.200.480)	(10.537.193.537)
12	Tăng chi phí trả trước	(6.841.005.340)	(5.735.823.470)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh	87.085.880.000	-
14	Tiền lãi vay đã trả	(7.379.726.028)	(512.876.712)
15	Thuế TNDN đã nộp	(16.186.264.398)	(20.851.100.198)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(8.109.016.902)	(5.463.341.788)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	36.803.207.815	27.572.692.333
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(6.994.798.867)	(10.118.267.335)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	950.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(190.877.635.409)	(270.877.635.409)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	130.877.635.409	340.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(420.000.000.000)	(600.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	475.681.820.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	561.646.408.064	662.003.874.180
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	550.333.429.197	121.008.921.436
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	-	400.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(200.000.000.000)	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	(749.573.910.400)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(200.000.000.000)	(349.573.910.400)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	387.136.637.012	(200.992.296.631)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	35.875.402.238	236.595.623.268
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	718.590.010	83.557.488
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	423.730.629.260	35.686.884.125

Nguyễn Hải Hà Anh  
Người lập

Trần Duy Cường  
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Tú  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 14 tháng 11 năm 2025

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 42 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025****1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần PVI (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 42GP/KDBH do Bộ Tài chính cấp ngày 12 tháng 3 năm 2007. Giấy phép thành lập và hoạt động được thay thế bởi Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100151161 thay đổi lần thứ 12 đề ngày 28 tháng 6 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi gần nhất (lần thứ 21) được cấp vào ngày 21 tháng 8 năm 2024.

Từ ngày 10 tháng 8 năm 2007, Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) với mã giao dịch cổ phiếu là PVI.

Trước ngày 1 tháng 8 năm 2011, Công ty có tiền thân là Tổng Công ty Cổ phần bảo hiểm Dầu khí Việt Nam, trực tiếp kinh doanh bảo hiểm. Sau khi tái cấu trúc, Công ty chuyển đổi hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con. Công ty không còn trực tiếp kinh doanh bảo hiểm và không chịu điều chỉnh của Luật kinh doanh Bảo hiểm, mà hoạt động theo mô hình công ty đầu tư vốn và nắm giữ tài sản, chịu điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp.

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh dịch vụ tài chính và kinh doanh bất động sản. Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

- Hoạt động nắm giữ tài sản;
- Hoạt động kinh doanh dịch vụ tài chính;
- Hoạt động kinh doanh bất động sản; và
- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính và xử lý dữ liệu

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty có 94 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 99 nhân viên).

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty có hai (02) chi nhánh trực thuộc hạch toán phụ thuộc là Trung tâm Công nghệ thông tin và Trung tâm Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ và năm (05) công ty con trực tiếp như sau:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TIẾP THEO)**

	Hoạt động chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Tại ngày 30/9/2025 và ngày 31/12/2024	
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Tổng Công ty Bảo hiểm PVI	Bảo hiểm phi nhân thọ	Phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100%	100%
2. Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm Hà Nội	Tái bảo hiểm	Phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	81,09%	81,09%
3. Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI	Quản lý quỹ đầu tư	Phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	61,96%	61,96%
4. Quỹ Đầu tư Cơ hội PVI (*)	Quỹ đầu tư	Phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	41,36%	100%
5. Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI (*)	Quỹ đầu tư	Phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	34,67%	100%

(\*) Quỹ Đầu tư Cơ hội PVI (POF) được thành lập ngày 8 tháng 10 năm 2015 dưới hình thức quỹ đóng theo Thông báo số 215/TB-UBCK của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và được tiếp tục gia hạn hoạt động đến ngày 8 tháng 10 năm 2025 theo Công văn số 3388/UBCK-QLQ ngày 20 tháng 5 năm 2020.

Theo Nghị quyết Đại hội Nhà đầu tư bất thường số 02-25/NQPOF-ĐH ngày 17 tháng 7 năm 2025, các nhà đầu tư đã thông qua phương án giải thể POF. Theo kế hoạch, POF sẽ giải thể vào ngày 25 tháng 9 năm 2025. Theo công bố thông tin số 424/PVIAM-KĐT về việc hoàn tất giải thể POF đề ngày 15 tháng 10 năm 2025, Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI đã hoàn tất thanh lý, phân phối và giải thể Quỹ Đầu tư Cơ hội PVI phù hợp với phương án giải thể đã được Đại hội Nhà đầu tư Quỹ phê duyệt như trên vào ngày 14 tháng 10 năm 2025.

Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI (PIF) được thành lập ngày 25 tháng 5 năm 2017 dưới hình thức quỹ đóng theo Thông báo số 153/TB-UBCK của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và được tiếp tục gia hạn hoạt động đến ngày 25 tháng 5 năm 2027 theo Giấy chứng nhận số 26/GCN ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Các quỹ này đều được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI. Ngân hàng lưu ký là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành.

Tổng số vốn của POF tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 849.999.990.000 Đồng và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.000.000.000.000 Đồng, được góp bởi các bên như sau:

	Tại ngày 30/9/2025		Tại ngày 31/12/2024	
	Số vốn góp	%	Số vốn góp	%
Công ty Cổ phần PVI	351.590.910.000	41,36	827.272.730.000	41,36
Tổng Công ty Bảo hiểm PVI	368.977.270.000	43,41	868.181.820.000	43,41
Tổng Công ty Cổ phần Tái Bảo hiểm Hà Nội	129.431.810.000	15,23	304.545.450.000	15,23
	<u>849.999.990.000</u>	<u>100</u>	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>100</u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TIẾP THEO)**

Tổng số vốn của PIF tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024 là 1.500.000.000.000 Đồng, được góp bởi các bên như sau:

	Tại ngày 30/9/2025 và ngày 31/12/2024	
	Số vốn góp	%
Công ty Cổ phần PVI	520.000.000.000	34,67
Tổng Công ty Bảo hiểm PVI	706.000.000.000	47,07
Tổng Công ty Cổ phần Tái Bảo hiểm Hà Nội	274.000.000.000	18,26
	<u>1.500.000.000.000</u>	<u>100</u>

Việc kiểm soát các quỹ này đạt được do Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các quỹ nhằm thu được lợi ích hoạt động của các quỹ này.

**Trình bày về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 đã được soát xét.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 riêng giữa niên độ. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được soạn lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

**2.2 Năm tài chính/kỳ báo cáo**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán 9 tháng từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 30 tháng 9.

**2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “Đồng”).

**2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**2.5 Tiền**

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

**2.6 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên) hoặc căn cứ vào mức tổn thất ước tính có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ kế toán. Các khoản nợ phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ theo quy định của pháp luật và chính sách của Công ty.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tới ngày đến hạn thu hồi.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****2.7 Đầu tư tài chính****(a) Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán và các công cụ tài chính khác do Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua chứng khoán kinh doanh. Sau đó, Ban Điều hành thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập khi giá trị ghi sổ cao hơn giá trị thị trường của các khoản chứng khoán kinh doanh này. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Thời điểm ghi nhận chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh;
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

**(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên ba tháng, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Điều hành thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tới ngày đáo hạn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****2.7 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(c) Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm năng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Sau đó, Ban Điều hành thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

**(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Điều hành thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

**(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025**

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**2.7 Đầu tư tài chính (tiếp theo)**

**(f) Nguyên tắc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính**

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính cho mục đích trình bày được xác định như sau:

- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết được xác định bằng cách tham chiếu giá đóng cửa (tại kết thúc kỳ kế toán hoặc ngày có giao dịch gần nhất với ngày kết thúc kỳ kế toán) của cổ phiếu của công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán;
- Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được giao dịch trên sàn giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) được xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày có giao dịch liên kế gần nhất trên sàn chứng khoán, trước thời điểm kết thúc kỳ kế toán;
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu không niêm yết được lựa chọn để trình bày theo tỷ lệ sở hữu trên tài sản thuần của đơn vị được đầu tư, căn cứ vào báo cáo tài chính gần nhất mà Công ty thu thập được của đơn vị đầu tư tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ;
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trái phiếu không niêm yết được xác định bằng giá gốc do lãi suất coupon được trả nổi theo biến động lãi suất thị trường;
- Giá trị hợp lý của các khoản tiền gửi tại các ngân hàng TMCP trong nước và trái phiếu được xác định bằng giá trị ghi sổ;
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư khác không có đủ thông tin trên thị trường vào thời điểm lập báo cáo tài chính được xác định bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

**2.8 Tài sản cố định (“TSCĐ”)**

*TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán.

*Khấu hao*

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian sử dụng hữu ích ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Khấu hao của TSCĐ được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 40 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	2 – 10 năm
TSCĐ hữu hình khác	3 – 5 năm
Phần mềm	3 – 5 năm

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****2.8 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**2.9 Bất động sản đầu tư**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán.

*Khấu hao*

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong thời gian sử dụng hữu ích ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của bất động sản đó. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc

5 – 40 năm

*Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

**2.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025**

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**2.11 Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính chất thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tới ngày đến hạn.

**2.12 Vay**

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

**2.13 Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ kế toán nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

**2.14 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****2.15 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm dịch vụ cho thuê văn phòng. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trong kỳ kế toán tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

**2.16 Vốn chủ sở hữu**

*Vốn góp của chủ sở hữu* được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

*Thặng dư vốn cổ phần* là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty tại thời điểm báo cáo.

**2.17 Phân chia lợi nhuận**

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ như sau:

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

**(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. Quỹ được sử dụng để chi trả các khoản khen thưởng và phúc lợi cho nhân viên của Công ty theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****2.18 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỷ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**(b) Thu nhập lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

**(c) Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia**

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức, lợi nhuận từ các đơn vị đầu tư.

**2.19 Giá vốn dịch vụ cung cấp**

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ kế toán, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

**2.20 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ kế toán chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay và lỗ tỷ giá hối đoái.

**2.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****2.22 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại**

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của kỳ kế toán hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ kế toán phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ kế toán hay một kỳ kế toán khác.

Thuế TNDN hoãn lại, sử dụng phương pháp công nợ, được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong kỳ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

**2.23 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, 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 trong cùng tập đoàn là các bên liên quan. Các bên 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 cá nhân quản lý chủ chốt trong Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**2.24 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Ban Điều hành của Công ty xác định rằng rủi ro và tỷ suất sinh lời của doanh nghiệp bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025**

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**2.25 Ước tính kế toán trọng yếu**

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng giảm giá đầu tư (Thuyết minh 2.7);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ và Bất động sản đầu tư (Thuyết minh 2.8 và 2.9);
- Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh 2.22);

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và được Ban Điều hành đánh giá là hợp lý.

**3 TIỀN**

	30/9/2025 VND	31/12/2024 VND
Tiền mặt	-	332.550.728
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.685.355.260	35.542.851.510
Các khoản tương đương tiền (*)	409.045.274.000	-
	<u>423.730.629.260</u>	<u>35.875.402.238</u>

- (\*) Số dư tại 30 tháng 9 năm 2025 bao gồm các khoản chứng chỉ tiền gửi không có tài sản đảm bảo, có ngày đáo hạn là 8 tháng 5 năm 2026 và hưởng mức lãi suất 5,5%/năm tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong. Các khoản chứng chỉ tiền gửi trên đã được bán lại cho Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam vào ngày 20 tháng 10 năm 2025 với tổng giá trị giao dịch là 410.165.946.000 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025**

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**(a) Chứng khoán kinh doanh**

	30/9/2025			31/12/2024		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu – Ngân hàng TMCP Đông Á (*)	-	-	-	37.085.880.000	-	(37.085.880.000)
Trái phiếu – Ngân hàng TMCP Quân Đội	-	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
	-	-	-	87.085.880.000	50.000.000.000	(37.085.880.000)

(\*) Khoản đầu tư cổ phiếu này đã bị xóa sổ do Ngân hàng TMCP Đông Á (đã được đổi tên thành Ngân hàng TNHH Một thành viên Số Vikki) bị chuyển giao bắt buộc cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định số 116/QĐ-NHNN đề ngày 17 tháng 1 năm 2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

**(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/9/2025		31/12/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	100.877.635.409	100.877.635.409	40.877.635.409	40.877.635.409

Số dư cuối kỳ bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn đáo hạn còn lại không quá 12 tháng tính từ ngày lập bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại các ngân hàng thương mại trong nước, và hưởng mức lãi suất từ 4,20%/năm đến 4,75%/năm (năm 2024: từ 4,40%/năm đến 4,80%/năm).



## CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09a – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

## 4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

## (c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/9/2025			31/12/2024		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
i. Đầu tư vào công ty con	6.399.334.460.000	7.977.338.652.794	-	6.455.016.280.000	7.471.479.809.345	-
Tổng Công ty Bảo hiểm PVI (*)	4.320.000.000.000	5.290.255.788.224	-	3.900.000.000.000	4.368.381.712.309	-
Tổng Công ty Cổ phần Tái Bảo hiểm Hà Nội	1.160.803.950.000	1.735.399.005.000	-	1.160.803.950.000	1.676.141.478.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI	46.939.600.000	56.578.266.067	-	46.939.600.000	51.995.338.819	-
Quỹ Đầu tư Cơ hội PVI	351.590.910.000	368.013.180.726	-	827.272.730.000	843.022.534.871	-
Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI	520.000.000.000	527.092.412.777	-	520.000.000.000	531.938.745.346	-
ii. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	43.500.000.000	4.843.000.000	(38.657.000.000)	43.500.000.000	4.089.000.000	(39.411.000.000)
CTCP Đầu tư PVR Hà Nội	43.500.000.000	4.843.000.000	(38.657.000.000)	43.500.000.000	4.089.000.000	(39.411.000.000)
	<u>6.442.834.460.000</u>	<u>7.982.181.652.794</u>	<u>(38.657.000.000)</u>	<u>6.498.516.280.000</u>	<u>7.475.568.809.345</u>	<u>(39.411.000.000)</u>

(\*) Theo Nghị quyết số 35/NQ-PVI đề ngày 28 tháng 4 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt tăng vốn điều lệ thêm 420.000.000.000 đồng cho Tổng Công ty Bảo hiểm PVI, công ty con của Công ty trong Quý 3 và Quý 4 năm 2025 bằng phương thức góp vốn bằng tiền. Việc tăng vốn đã được hoàn thành theo Quyết định số 206/QĐ-PVI về việc chuyển tiền góp vốn cho Tổng Công ty Bảo hiểm PVI đề ngày 10 tháng 9 năm 2025. Theo Giấy phép điều chỉnh số 63/GPĐC25/KDBH đề ngày 24 tháng 9 năm 2025, tổng số vốn điều lệ của Tổng Công ty bảo hiểm PVI đã được điều chỉnh lại là 4.320.000.000.000 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025**

**5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/9/2025 VND	31/12/2024 VND
Phải thu về hoạt động đầu tư (*)	4.053.351.225	409.087.588
Các khoản phải thu khách hàng khác	26.952.097.658	28.004.552.964
	<u>31.005.448.883</u>	<u>28.413.640.552</u>
Trong đó:		
- Bên thứ ba	5.725.091.634	2.117.757.451
- Bên liên quan	25.280.357.249	26.295.883.101
<i>Tổng Công ty Bảo hiểm PVI</i>	<i>24.402.022.046</i>	<i>25.264.974.381</i>
<i>Tổng Công ty Cổ phần Tái Bảo hiểm Hà Nội</i>	<i>644.353.259</i>	<i>713.717.060</i>
<i>Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI</i>	<i>233.981.944</i>	<i>317.191.660</i>

(\*) Phải thu về hoạt động đầu tư chủ yếu là các khoản lãi dự thu từ tiền gửi ngân hàng và đầu tư trái phiếu. Công ty ghi nhận các khoản phải thu về hoạt động đầu tư là một phần trong các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng do đây là một trong những hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm hơn 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi là 253.532.401 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 429.039.900 Đồng).

**6 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	30/9/2025 VND	31/12/2024 VND
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia (*)	41.425.090.920	85.000.000.000
Khác	1.227.274.177	1.849.969.246
	<u>42.652.365.097</u>	<u>86.849.969.246</u>

(\*) Số dư tại 30 tháng 9 năm 2025 là khoản cổ tức phải thu từ Quỹ đầu tư Cơ hội PVI và Quỹ đầu tư Hạ tầng PVI theo các thông báo 338/PVIAM-KĐT và 339/PVIAM-KĐT đề ngày 9 tháng 9 năm 2025 về việc chi trả cổ tức năm 2025.



## CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09a – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

## 7 DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	30/9/2025			31/12/2024		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	572.766.289	110.082.506	462.683.783	748.273.788	376.564.343	371.709.445

Giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu đã trích lập dự phòng được xác định bằng giá gốc trừ dự phòng đã trích lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

## 8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/9/2025 VND	31/12/2024 VND
<b>(a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí bản quyền phần mềm	12.747.712.172	9.740.613.002
Khác	3.315.837.749	4.271.236.054
	<u>16.063.549.921</u>	<u>14.011.849.056</u>
<b>(b) Dài hạn</b>		
Chi phí bản quyền phần mềm	18.754.900.594	14.626.255.250
Chi phí sửa chữa lớn	6.991.689.638	2.299.111.907
Khác	2.796.994.511	6.828.913.111
	<u>28.543.584.743</u>	<u>23.754.280.268</u>



## CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09a – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

## 9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (“TSCĐ”)

## (a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	96.237.379.206	149.204.969.714	8.669.491.181	8.129.055.784	262.240.895.885
Mua trong kỳ	-	6.638.774.685	-	-	6.638.774.685
Thanh lý, nhượng bán	-	(890.870.000)	-	-	(890.870.000)
Khác	-	(3.505.699.000)	-	-	(3.505.699.000)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	96.237.379.206	151.447.175.399	8.669.491.181	8.129.055.784	264.483.101.570
<b>Khấu hao lũy kế</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	(40.095.022.378)	(119.054.291.199)	(4.101.876.259)	(8.129.055.784)	(171.380.245.620)
Khấu hao trong kỳ	(1.473.160.894)	(9.517.546.568)	(717.651.192)	-	(11.708.358.654)
Thanh lý, nhượng bán	-	890.870.000	-	-	890.870.000
Khác	-	1.367.062.532	-	-	1.367.062.532
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	(41.568.183.272)	(126.313.905.235)	(4.819.527.451)	(8.129.055.784)	(180.830.671.742)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	56.142.356.828	30.150.678.515	4.567.614.922	-	90.860.650.265
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	54.669.195.934	25.133.270.164	3.849.963.730	-	83.652.429.828

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 130.042.298.384 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 119.612.882.871 Đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025**

**9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (TIẾP THEO)**

**(b) TSCĐ vô hình**

	Phần mềm VND
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	17.597.130.335
Mua trong kỳ	389.014.182
Khác	3.505.699.000
	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	21.491.843.517
	<hr/>
<b>Khấu hao lũy kế</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	(10.081.560.094)
Khấu hao trong kỳ	(3.414.314.621)
Khác	(1.367.062.532)
	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	(14.862.937.247)
	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	7.515.570.241
	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	6.628.906.270
	<hr/>
Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 8.228.244.000 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6.993.360.000 Đồng).	



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025**

**10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Nhà cửa,  
vật kiến trúc  
VND

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025

1.252.881.761.996

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

1.252.881.761.996

**Khấu hao lũy kế**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025

(383.760.682.277)

Khấu hao trong kỳ

(26.453.602.449)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

(410.214.284.726)

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025

869.121.079.719

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

842.667.477.270

Nguyên giá bất động sản đầu tư của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 49.193.693.972 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 34.663.732.915 Đồng).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định tại ngày 30 tháng 9 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Điều hành tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Giá trị bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị sổ sách.

Thu nhập từ việc cho thuê và chi phí trực tiếp cho hoạt động kinh doanh (bao gồm chi phí sửa chữa và bảo dưỡng) phát sinh từ bất động sản đầu tư liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh 19 và Thuyết minh 20.

## CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09a – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

## 11 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/9/2025		31/12/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn HIPT	2.139.453.000	2.139.453.000	6.070.653.000	6.070.653.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trí Nam	1.690.210.830	1.690.210.830	5.935.000.000	5.935.000.000
Công ty TNHH Noventiq Việt Nam	1.176.590.000	1.176.590.000	2.257.924.600	2.257.924.600
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ Viễn thông Sun Việt	-	-	3.447.126.000	3.447.126.000
Khác	477.609.438	477.609.438	2.432.103.498	2.432.103.498
	<u>5.483.863.268</u>	<u>5.483.863.268</u>	<u>20.142.807.098</u>	<u>20.142.807.098</u>



## CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09a – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

## 12 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Biến động về thuế và các khoản khác phải thu/phải nộp Nhà nước như sau:

## (a) Phải thu

	Tại ngày 1/1/2025 VND	Số phát sinh trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số đã (cán trừ)/ phân loại lại trong kỳ VND	Tại ngày 30/9/2025 VND
Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	121.944.513	5.872.290.989	-	(5.994.235.502)	-
Thuế GTGT nộp thừa	3.095.188.378	-	-	(3.095.188.378)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.484.342.523	-	-	-	1.484.342.523
Các loại thuế, phí khác	-	-	-	1.484.724.053	1.484.724.053
	4.579.530.901	-	-	(1.610.464.325)	2.969.066.576

## (b) Phải nộp

	Tại ngày 1/1/2025 VND	Số phát sinh trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số đã (cán trừ)/ phân loại lại trong kỳ VND	Tại ngày 30/9/2025 VND
Thuế GTGT đầu ra	-	20.193.170.376	(6.251.304.095)	(9.089.423.880)	4.852.442.401
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.956.396.216	18.955.194.398	(16.186.264.398)	-	18.725.326.216
Thuế thu nhập cá nhân	2.498.879.788	18.491.728.946	(19.776.911.502)	-	1.213.697.232
Các loại thuế khác	324.863.431	1.220.432.578	(3.030.020.062)	1.484.724.053	-
	18.780.139.435	58.860.526.298	(45.244.500.057)	(7.604.699.827)	24.791.465.849

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025**

**13 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	30/9/2025 VND	31/12/2024 VND
<b>(a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê văn phòng	41.108.741.415	35.669.494.576
<b>(b) Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê văn phòng	167.187.109.048	171.906.883.070

Biến động về doanh thu chưa thực hiện trong kỳ/năm như sau:

	Từ 1/1/2025 đến 30/9/2025 VND	Từ 1/1/2024 đến 31/12/2024 VND
Số dư đầu kỳ/năm	207.576.377.646	214.687.956.752
Phát sinh trong kỳ/năm	107.681.277.991	150.675.144.714
Doanh thu đã phân bổ trong kỳ/năm	(106.961.805.174)	(157.786.723.820)
Số dư cuối kỳ/năm	208.295.850.463	207.576.377.646

**14 PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/9/2025 VND	31/12/2024 VND
<b>(a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	1.181.236.524	759.886.741
Cổ tức phải trả cho cổ đông chưa lưu ký	7.533.454.554	7.733.454.554
Khác	559.309.507	4.410.819.910
	9.274.000.585	12.904.161.205
<b>(b) Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc cho thuê văn phòng	35.101.798.132	36.121.183.549



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025**

**15 VAY NGẮN HẠN**

	Tại ngày 1/1/2025 VND	Khoản giải ngân trong năm VND	Trả nợ gốc trong năm VND	Tại ngày 30/9/2025 VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	200.000.000.000	-	(200.000.000.000)	-

**16 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU****(a) Số lượng cổ phiếu**

	30/9/2025 Cổ phiếu phổ thông	31/12/2024 Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đăng ký	234.241.867	234.241.867
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	234.241.867	234.241.867
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	234.241.867	234.241.867

**CÔNG TY CỔ PHẦN PVI**

Mẫu số B 09a – DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025**

**16 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

**(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	30/9/2025		31/12/2024	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
HDI Global SE (Talanx)	992.751.380.000	42,38	992.751.380.000	42,38
Tập đoàn Công nghiệp – Năng lượng Quốc gia Việt Nam	819.787.400.000	35,00	819.787.400.000	35,00
Funderburk Lighthouse Ltd.	295.551.950.000	12,62	295.351.950.000	12,61
Cổ đông khác	234.327.940.000	10,00	234.527.940.000	10,01
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	2.342.418.670.000	100	2.342.418.670.000	100

**(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần**

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	234.241.867	2.342.418.670.000	2.342.418.670.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	234.241.867	2.342.418.670.000	2.342.418.670.000
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	234.241.867	2.342.418.670.000	2.342.418.670.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng trên một cổ phiếu.



## CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09a – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ 3 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

## 17 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	2.342.418.670.000	3.716.658.852.155	179.211.820.775	937.096.294.620	7.175.385.637.550
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	749.125.931.360	749.125.931.360
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(9.171.995.678)	(9.171.995.678)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(749.573.910.400)	(749.573.910.400)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.342.418.670.000	3.716.658.852.155	179.211.820.775	927.476.319.902	7.165.765.662.832
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	511.997.794.686	511.997.794.686
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(8.989.511.176)	(8.989.511.176)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	2.342.418.670.000	3.716.658.852.155	179.211.820.775	1.430.484.603.412	7.668.773.946.342

(\*) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần PVI số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ đề ngày 22 tháng 4 năm 2025.

## 18 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

	Đơn vị	30/9/2025	31/12/2024
Cam kết thuê hoạt động (Thuyết minh 26)	VND	116.014.573.973	119.730.172.293
Ngoại tệ các loại			
Đô la Mỹ	USD	111,81	734,69
Euro	EUR	193.259,25	171.601,89
Nợ khó đòi đã xử lý	VND	281.912.928.285	281.912.928.285

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09a – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

19 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2025 VND	2024 VND	2025 VND	2024 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	54.118.062.555	55.009.012.244	161.028.568.848	162.763.124.064
Doanh thu hoạt động kinh doanh sản phẩm công nghệ thông tin	26.046.052.705	27.285.697.113	76.424.225.506	70.317.512.457
	<u>80.164.115.260</u>	<u>82.294.709.357</u>	<u>237.452.794.354</u>	<u>233.080.636.521</u>
Trong đó:				
- Bên thứ ba	49.744.375.183	50.740.215.734	148.327.651.151	150.343.853.594
- Bên liên quan	30.419.740.077	31.554.493.623	89.125.143.203	82.736.782.927
<i>Tổng Công ty Bảo hiểm PVI</i>	<i>28.432.996.641</i>	<i>29.547.653.019</i>	<i>83.541.700.241</i>	<i>77.400.597.184</i>
<i>Tổng Công ty Cổ phần Tái Bảo hiểm Hà Nội</i>	<i>1.387.607.323</i>	<i>1.380.509.679</i>	<i>3.845.274.624</i>	<i>3.587.332.320</i>
<i>Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI</i>	<i>599.136.113</i>	<i>626.330.925</i>	<i>1.738.168.338</i>	<i>1.748.853.423</i>
	<u>80.164.115.260</u>	<u>82.294.709.357</u>	<u>237.452.794.354</u>	<u>233.080.636.521</u>

20 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2025 VND	2024 VND	2025 VND	2024 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	25.018.582.529	25.980.187.487	71.259.744.107	72.471.233.476
Giá vốn hoạt động kinh doanh sản phẩm công nghệ thông tin	25.944.943.909	26.355.678.183	77.341.377.979	69.353.008.965
	<u>50.963.526.438</u>	<u>52.335.865.670</u>	<u>148.601.122.086</u>	<u>141.824.242.441</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09a – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

21 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2025 VND	2024 VND	2025 VND	2024 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	260.569.215.585	155.094.124.500	517.569.215.585	494.110.394.727
Lãi đầu tư trái phiếu	1.141.950.000	-	4.229.450.000	4.361.920.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.896.534.478	1.205.219.259	4.297.541.576	7.395.410.072
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	109.781.583	18.145.125	718.590.010	83.557.488
	<u>263.717.481.646</u>	<u>156.317.488.884</u>	<u>526.814.797.171</u>	<u>505.951.282.287</u>

22 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2025 VND	2024 VND	2025 VND	2024 VND
Chi phí nhân viên	17.039.227.314	16.397.072.175	47.702.436.555	43.805.275.092
Chi phí văn phòng	609.466.130	1.001.155.524	2.205.590.305	3.990.195.960
Chi phí khấu hao TSCĐ	950.880.096	1.077.142.962	3.114.588.661	3.553.339.305
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.707.373.893	4.880.704.680	10.833.784.558	12.829.729.831
Khác	2.486.626.605	1.137.264.804	6.361.688.083	3.997.039.247
	<u>25.793.574.038</u>	<u>24.493.340.145</u>	<u>70.218.088.162</u>	<u>68.175.579.435</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025**

**23 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)**

Số thuế TNDN trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% được thể hiện như sau:

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2025 VND	2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	533.929.462.233	525.260.258.334
Thuế tính ở thuế suất 20%	106.785.892.447	105.052.051.667
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế (*)	(85.218.824.900)	(98.822.078.945)
Chi phí không được khấu trừ	282.679.849	418.583.804
Dự phòng thiếu/(thừa) của năm trước	229.868.182	51.955.058
Chênh lệch tạm thời mà không ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	(147.948.031)	-
Chi phí thuế TNDN (**)	21.931.667.547	6.700.511.584
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:		
Thuế TNDN - hiện hành	18.955.194.398	6.700.511.584
Thuế TNDN - hoãn lại	2.976.473.149	-
Chi phí thuế TNDN (**)	21.931.667.547	6.700.511.584

(\*) Thu nhập không chịu thuế liên quan đến cổ tức, lợi nhuận được chia trong kỳ từ Tổng Công ty Bảo hiểm PVI và Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm Hà Nội.

(\*\*) Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.



CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09a – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

24 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí sản xuất kinh theo yếu tố trong kỳ bao gồm các khoản mục sau:

	Quý 3		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	
	2025 VND	2024 VND	2025 VND	2024 VND
Chi phí nhân viên	28.017.586.502	26.884.735.740	77.973.467.435	74.514.106.107
Chi phí văn phòng	609.466.130	1.001.155.524	2.205.590.305	3.990.195.960
Chi phí khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	13.880.452.307	14.012.334.061	41.576.275.724	42.124.836.447
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	25.233.871	153.945.841	90.974.338	212.092.501
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi khác	34.224.361.666	34.777.034.649	96.972.902.446	89.158.590.861
	<u>76.757.100.476</u>	<u>76.829.205.815</u>	<u>218.819.210.248</u>	<u>209.999.821.876</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025**

**25 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Ban Điều hành của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025			
	Bộ phận kinh doanh cho thuê văn phòng VND	Bộ phận kinh doanh sản phẩm công nghệ thông tin VND	Bộ phận kinh doanh hoạt động đầu tư VND	Tổng cộng VND
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	162.240.017.089	76.452.225.506	526.814.797.171	765.507.039.766
Tổng chi phí của bộ phận	(81.713.063.871)	(77.332.078.489)	(72.532.435.173)	(231.577.577.533)
Lợi nhuận thuần trước thuế TNDN	80.526.953.218	(879.852.983)	454.282.361.998	533.929.462.233
Thuế TNDN				(21.931.667.547)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN				511.997.794.686

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024			
	Bộ phận kinh doanh cho thuê văn phòng VND	Bộ phận kinh doanh sản phẩm công nghệ thông tin VND	Bộ phận kinh doanh hoạt động đầu tư VND	Tổng cộng VND
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	163.615.335.428	70.327.512.457	505.951.282.287	739.894.130.172
Tổng chi phí của bộ phận	(82.937.085.449)	(69.483.955.288)	(62.212.831.101)	(214.633.871.838)
Lợi nhuận thuần trước thuế TNDN	80.678.249.979	843.557.169	443.738.451.186	525.260.258.334
Thuế TNDN				(6.700.511.584)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN				518.559.746.750



## CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09a – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

## 25 BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

Tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Tại ngày 30/9/2025				
	Bộ phận kinh doanh cho thuê văn phòng VND	Bộ phận kinh doanh sản phẩm công nghệ thông tin VND	Bộ phận kinh doanh hoạt động đầu tư VND	Tổng cộng VND
Tài sản bộ phận	971.510.351.459	139.482.094.400	6.876.712.516.759	7.987.704.962.618
Nợ phải trả bộ phận	253.777.236.865	14.461.174.154	50.692.605.257	318.931.016.276
Tại ngày 31/12/2024				
	Bộ phận kinh doanh cho thuê văn phòng VND	Bộ phận kinh doanh sản phẩm công nghệ thông tin VND	Bộ phận kinh doanh hoạt động đầu tư VND	Tổng cộng VND
Tài sản bộ phận	916.478.325.069	111.466.421.276	6.688.984.184.722	7.716.928.931.067
Nợ phải trả bộ phận	253.549.663.899	28.797.715.472	268.815.888.864	551.163.268.235

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025**

**25 BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)**

**Báo cáo bộ phận thứ yếu (theo khu vực địa lý)**

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không có bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam. Theo đó, Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**26 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Cam kết thuê hoạt động phản ánh số tiền thuê đất của Công ty. Công ty phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai như sau:

	30/9/2025 VND	31/12/2024 VND
<b>Tiền thuê đất</b>		
Dưới 1 năm	4.954.131.093	4.954.131.093
Từ 1 đến 5 năm	17.851.883.876	18.483.375.464
Trên 5 năm	93.208.559.004	96.292.665.736
<b>Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu</b>	<b>116.014.573.973</b>	<b>119.730.172.293</b>

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 đã được Ban Điều hành của Công ty phê chuẩn ngày 14 tháng 11 năm 2025.



Nguyễn Hải Hà Anh  
Người lập



Trần Duy Cường  
Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Tú  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật