

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN PVI
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Cầu
Giấy, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
PVI,
OID.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0100151161
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026-02-25 15:44:01
Foxit Reader Version: 9.2.0



★ M.S.D.N: 010
PW
THÀNH

M.S.D.N.O.
★
P.C.

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Điều hành	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – 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 vào 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

Ban Điều hành của Công ty Cổ phần PVI ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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 tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính riêng. 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

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 39. Báo cáo tài chính riêng này thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính 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 riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 15 tháng 2 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần PVI (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2025, và được Ban Điều hành của Công ty phê chuẩn ngày 15 tháng 2 năm 2026. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 39.

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 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 riêng 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Điều hành, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính 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 riêng.

Vấn đề khác

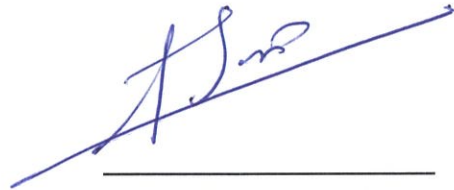
Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 do một đơn vị kiểm toán khác kiểm toán và báo cáo của họ được phát hành ngày 20 tháng 2 năm 2025 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

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 kiểm toán: HAN 4236
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 2 năm 2026



Đặng Thái Sơn
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4668-2023-006-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		554.217.553.290	263.585.597.425
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	270.826.007.011	35.875.402.238
111	Tiền		245.826.007.011	35.875.402.238
112	Các khoản tương tiền		25.000.000.000	-
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		233.176.476.319	90.877.635.409
121	Chứng khoán kinh doanh	4(a)	212.298.840.910	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)	20.877.635.409	40.877.635.409
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		29.749.868.003	117.501.162.296
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	22.389.497.483	28.413.640.552
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn		4.392.478.525	2.609.261.943
136	Phải thu ngắn hạn khác	6	3.439.125.954	86.849.969.246
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(471.233.959)	(371.709.445)
140	Hàng tồn kho		912.093.412	618.073.012
141	Hàng tồn kho		912.093.412	618.073.012
150	Tài sản ngắn hạn khác		19.553.108.545	18.713.324.470
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	8(a)	16.582.526.695	14.011.849.056
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	11(a)	-	121.944.513
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11(a)	2.970.581.850	4.579.530.901
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		7.006.446.384.759	7.453.343.333.642
210	Các khoản phải thu dài hạn		85.000.000	10.000.000
216	Phải thu dài hạn khác		85.000.000	10.000.000
220	Tài sản cố định		115.205.109.395	98.376.220.506
221	Tài sản cố định hữu hình	9(a)	109.435.439.403	90.860.650.265
222	Nguyên giá		303.456.735.711	262.240.895.885
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(194.021.296.308)	(171.380.245.620)
227	Tài sản cố định vô hình	9(b)	5.769.669.992	7.515.570.241
228	Nguyên giá		21.746.843.517	17.597.130.335
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(15.977.173.525)	(10.081.560.094)
230	Bất động sản đầu tư	10	805.810.066.851	869.121.079.719
231	Nguyên giá		1.212.399.885.766	1.252.881.761.996
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(406.589.818.915)	(383.760.682.277)
250	Đầu tư tài chính dài hạn	4(c)	6.052.702.550.000	6.459.105.280.000
251	Đầu tư vào công ty con		6.047.743.550.000	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		(38.541.000.000)	(39.411.000.000)
260	Tài sản dài hạn khác		32.643.658.513	26.730.753.417
261	Chi phí trả trước dài hạn	8(b)	32.643.658.513	23.754.280.268
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	2.976.473.149
270	TỔNG TÀI SẢN		7.560.663.938.049	7.716.928.931.067

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 39 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(TIẾP THEO)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		336.071.275.760	551.163.268.235
310	Nợ ngắn hạn		135.291.575.715	343.063.223.241
311	Phải trả người bán ngắn hạn		6.453.936.098	20.142.807.098
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11(b)	14.248.348.210	18.780.139.435
314	Phải trả người lao động		42.822.572.874	37.447.915.799
315	Chi phí phải trả ngắn hạn		14.325.284.787	9.036.677.812
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	12(a)	39.672.693.285	35.669.494.576
319	Phải trả ngắn hạn khác	13(a)	9.854.644.740	12.904.161.205
320	Vay và thuê nợ tài chính ngắn hạn	14	-	200.000.000.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.914.095.721	9.082.027.316
330	Nợ dài hạn		200.779.700.045	208.100.044.994
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	12(b)	165.609.714.668	171.906.883.070
337	Phải trả dài hạn khác	13(b)	35.126.448.802	36.121.183.549
342	Dự phòng phải trả dài hạn		43.536.575	71.978.375
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.224.592.662.289	7.165.765.662.832
410	Vốn chủ sở hữu		7.224.592.662.289	7.165.765.662.832
411	Vốn góp của chủ sở hữu	15,16	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	16	3.716.658.852.155	3.716.658.852.155
418	Quỹ đầu tư phát triển	16	179.211.820.775	179.211.820.775
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	16	986.303.319.359	927.476.319.902
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		180.624.990.676	178.350.388.542
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		805.678.328.683	749.125.931.360
440	TỔNG NGUỒN VỐN		7.560.663.938.049	7.716.928.931.067


 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 15 tháng 2 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 39 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2025 VND	2024 VND
01	Doanh thu cung cấp dịch vụ	313.768.252.524	314.102.795.189
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ (10 = 01 – 02)	313.768.252.524	314.102.795.189
11	Giá vốn dịch vụ cung cấp	193.473.576.493	197.905.355.521
20	Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ (20 = 10 – 11)	120.294.676.031	116.197.439.668
21	Doanh thu hoạt động tài chính	846.401.226.306	787.012.959.042
22	Chi phí tài chính	13.434.678.692	13.140.452.573
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	7.237.260.275	5.348.164.383
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	128.094.800.956	119.976.098.856
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 – 22 – 26)	825.166.422.689	770.093.847.281
31	Thu nhập khác	1.257.004.241	1.622.143.908
32	Chi phí khác	120.025.532	533.023.008
40	Lợi nhuận khác (40 = 31 – 32)	1.136.978.709	1.089.120.900
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	826.303.401.398	771.182.968.181
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	17.648.599.566	22.057.036.821
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.976.473.149	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 – 51 – 52)	805.678.328.683	749.125.931.360

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 15 tháng 2 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 (Theo phương pháp gián tiếp)

		Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
Mã số	Thuyết minh	2025 VND	2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	826.303.401.398	771.182.968.181
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	54.476.963.379	56.464.709.773
03	Các khoản dự phòng	(37.884.797.286)	1.633.092.501
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(695.028.304)	(14.801.330)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(839.544.643.989)	(786.209.411.697)
06	Chi phí lãi vay	7.237.260.275	5.348.164.383
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	9.893.155.473	48.404.721.811
09	Giảm các khoản phải thu	5.315.894.609	10.654.297.369
10	Tăng hàng tồn kho	(294.020.400)	(298.447.653)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(7.756.030.971)	10.332.991.885
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(11.460.055.884)	6.317.946.472
13	Tăng chứng khoán kinh doanh	(125.212.960.910)	-
14	Tiền lãi vay đã trả	(7.379.726.028)	(5.205.698.630)
15	Thuế TNDN đã nộp	(16.186.264.398)	(21.956.986.299)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(10.223.662.771)	(7.448.888.321)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(163.303.671.280)	40.799.936.634
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(9.091.793.267)	(16.682.605.335)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	1.103.531.127	872.302.610
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(190.877.635.409)	(290.877.635.409)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	210.877.635.409	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	827.272.730.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	915.651.080.350	874.726.889.540
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	1.334.935.548.210	308.038.951.406
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)	(200.000.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(737.376.300.461)	(749.573.910.400)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(937.376.300.461)	(549.573.910.400)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	234.255.576.469	(200.735.022.360)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	35.875.402.238	236.595.623.268
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	695.028.304	14.801.330
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	270.826.007.011	35.875.402.238

Các thông tin bổ sung cho các khoản mục trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ được trình bày tại Thuyết minh 25.

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 15 tháng 2 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 39 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 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 31 tháng 12 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 bốn (04) công ty con trực tiếp như sau:

	Hoạt động chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 31/12/2024	
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	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%	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%	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%	61,96%	61,96%
4. Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI (*)	Quỹ đầu tư	Phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	34,67%	100%	34,67%	100%
5. Quỹ Đầu tư Cơ hội PVI (**)	Quỹ đầu tư	Phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	(**)	(**)	41,36%	100%

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

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

- (*) 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 đề ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Quỹ này 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 PIF tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024 là 1.500.000.000.000 Đồng, được góp bởi các bên như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 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 quỹ này đạt được do Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của quỹ nhằm thu được lợi ích hoạt động của quỹ.

- (**) 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 đề 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 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 POF vào ngày 14 tháng 10 năm 2025.

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

Số liệu so sánh trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 93 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 99 nhân viên).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng 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. Báo cáo tài chính riêng được soạn lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng 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.

Chế độ kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC có hiệu lực áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Do đó, Công ty sẽ áp dụng Thông tư 99 từ năm tài chính bắt đầu từ 01 tháng 01 năm 2026.

Thông tư 99 yêu cầu đổi tên "Bảng cân đối kế toán" thành "Báo cáo tình hình tài chính"; thay đổi tên hoặc bổ sung thêm một vài chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; và bổ sung thêm các thuyết minh. Đối với việc ghi nhận, đo lường và trình bày, Thông tư 99 có các cập nhật quan trọng, đồng thời, Thông tư 99 cũng bổ sung quy định cho việc áp dụng các thay đổi chính sách kế toán do áp dụng lần đầu các quy định của Thông tư 99 theo phương pháp hồi tố đơn giản, hồi tố đầy đủ hoặc không hồi tố tùy theo từng trường hợp cụ thể.

Ban Điều hành của Công ty đánh giá tác động của Thông tư 99 đến các số liệu so sánh trên báo cáo tài chính các năm tài chính sau của Công ty là hạn chế và không trọng yếu.

Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất 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. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****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 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.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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.

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

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 năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm tài chính. 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thu hồi.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 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 năm tài chính. 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 năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. 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 riêng. 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 năm tài chính.

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 năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. 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 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 tới ngày đáo hạn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 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 năm tài chính.

(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 năm tài chính.

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

(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 năm tài chính hoặc ngày có giao dịch gần nhất với ngày kết thúc năm tài chính) 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 liền kề gần nhất trên sàn chứng khoán, trước thời điểm kết thúc năm tài chính;

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 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 (tiếp theo)

- 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;
- 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 năm tài chính.

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 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 năm tài chính. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các loại tài sản như sau:

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

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****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 năm tài chính.

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 riêng 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 riêng.

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. 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.

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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 năm tài chính 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 năm tài chính.

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 năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm tài chính.

2.15 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều năm tài chính 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 riêng trong năm tài chính 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 TNDN của Công ty tại thời điểm báo cáo.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****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 của năm tài chính tại ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách người sở hữu cho chứng khoán theo tỷ lệ chi trả được phê duyệt trong Nghị quyết của Hội đồng Quản trị.

Lợi nhuận sau thuế TNDN 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 TNDN 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 Công ty.

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế TNDN 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. 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.

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 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; 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 riêng 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****2.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(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 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 năm tài chính, 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 năm tài chính 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.

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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính hay một năm tài chính 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 riêng 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 năm 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.

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

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

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.

2.25 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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 năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng 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 TNDN (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 của Công ty và được Ban Điều hành đánh giá là hợp lý.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Tiền mặt	-	332.550.728
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	245.826.007.011	35.542.851.510
Các khoản tương đương tiền (*)	25.000.000.000	-
	<u>270.826.007.011</u>	<u>35.875.402.238</u>

(*) Bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại trong nước với kỳ hạn gốc không quá ba tháng và lãi suất 4,75%/năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025			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
Chứng chỉ tiền gửi (*)	212.298.840.910	212.705.989.360	-	-	-	-
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	-
	<u>212.298.840.910</u>	<u>212.705.989.360</u>	<u>-</u>	<u>87.085.880.000</u>	<u>50.000.000.000</u>	<u>(37.085.880.000)</u>

(*) Bao gồm các khoản chứng chỉ tiền gửi tại Ngân hàng thương mại trong nước, có ngày đáo hạn là ngày 8 tháng 5 năm 2026 và hưởng mức lãi suất 5,5%/năm, được nắm giữ cho mục đích kinh doanh. Các chứng chỉ tiền gửi này đã được Công ty chuyển nhượng lại cho đối tác sau ngày kết thúc năm tài chính.

(**) 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

	31/12/2025		31/12/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	<u>20.877.635.409</u>	<u>20.877.635.409</u>	<u>40.877.635.409</u>	<u>40.877.635.409</u>

Số dư cuối năm 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 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 09 – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			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	6.047.743.550.000	7.436.467.396.601	-	6.455.016.280.000	7.471.479.809.345	-
Tổng Công ty Bảo hiểm PVI (*)	4.320.000.000.000	5.033.809.431.432	-	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	1.811.587.254.000	-	1.160.803.950.000	1.676.141.478.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI	46.939.600.000	53.667.000.765	-	46.939.600.000	51.995.338.819	-
Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI	520.000.000.000	537.403.710.404	-	520.000.000.000	531.938.745.346	-
Quỹ Đầu tư Cơ hội PVI	-	-	-	827.272.730.000	843.022.534.871	-
ii. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	43.500.000.000	4.959.000.000	(38.541.000.000)	43.500.000.000	4.089.000.000	(39.411.000.000)
CTCP Đầu tư PVR Hà Nội	43.500.000.000	4.959.000.000	(38.541.000.000)	43.500.000.000	4.089.000.000	(39.411.000.000)
	<u>6.091.243.550.000</u>	<u>7.441.426.396.601</u>	<u>(38.541.000.000)</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 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
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Phải thu về hoạt động đầu tư (*)	1.416.648.991	409.087.588
Các khoản phải thu khách hàng khác	20.972.848.492	28.004.552.964
	<u>22.389.497.483</u>	<u>28.413.640.552</u>
Trong đó:		
- Bên thứ ba	2.832.481.656	2.117.757.451
- Bên liên quan	19.557.015.827	26.295.883.101
<i>Tổng Công ty Bảo hiểm PVI</i>	<i>18.588.006.758</i>	<i>25.264.974.381</i>
<i>Tổng Công ty Cổ phần Tái Bảo hiểm Hà Nội</i>	<i>698.811.362</i>	<i>713.717.060</i>
<i>Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI</i>	<i>270.197.707</i>	<i>317.191.660</i>

Tại ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	85.000.000.000
Khác	3.439.125.954	1.849.969.246
	<u>3.439.125.954</u>	<u>86.849.969.246</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09 – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

7 DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	31/12/2025			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	101.532.330	471.233.959	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
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
(a) Ngắn hạn		
Chi phí bản quyền phần mềm	11.236.153.920	9.740.613.002
Khác	5.346.372.775	4.271.236.054
	<u>16.582.526.695</u>	<u>14.011.849.056</u>
(b) Dài hạn		
Chi phí bản quyền phần mềm	20.044.645.218	14.626.255.250
Chi phí sửa chữa lớn	9.846.206.818	2.299.111.907
Khác	2.752.806.477	6.828.913.111
	<u>32.643.658.513</u>	<u>23.754.280.268</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09 – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

9 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
Nguyên giá					
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 năm	-	8.381.559.085	-	66.220.000	8.447.779.085
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.252.864.401)	-	-	(1.252.864.401)
Phân loại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh 10) (*)	40.481.876.230	-	-	-	40.481.876.230
Phân loại sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 9(b))	-	(3.505.699.000)	-	-	(3.505.699.000)
Khác	-	(899.870.000)	(2.055.382.088)	-	(2.955.252.088)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	136.719.255.436	151.928.095.398	6.614.109.093	8.195.275.784	303.456.735.711
Khấu hao lũy kế					
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 năm	(1.969.610.719)	(12.424.137.623)	(873.152.196)	(5.442.740)	(15.272.343.278)
Thanh lý, nhượng bán	-	1.252.864.401	-	-	1.252.864.401
Phân loại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh 10) (*)	(11.852.375.304)	-	-	-	(11.852.375.304)
Phân loại sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 9(b))	-	1.367.062.532	-	-	1.367.062.532
Khác	-	899.870.000	963.870.961	-	1.863.740.961
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	(53.917.008.401)	(127.958.631.889)	(4.011.157.494)	(8.134.498.524)	(194.021.296.308)
Giá trị còn lại					
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 31 tháng 12 năm 2025	82.802.247.035	23.969.463.509	2.602.951.599	60.777.260	109.435.439.403

(*) Phân loại lại nguyên giá và khấu hao lũy kế của tòa nhà PVI Tower tại số 1 Phạm Văn Bạch từ bất động sản đầu tư sang tài sản cố định hữu hình theo tỷ lệ diện tích sử dụng bởi Công ty và diện tích cho thuê thực tế.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 136.609.964.983 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 119.612.882.871 Đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

9 TSCĐ (TIẾP THEO)**(b) TSCĐ vô hình**

**Phần mềm
VND**

Nguyên giá

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025

17.597.130.335

Mua trong năm

644.014.182

Phân loại từ TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 9(a))

3.505.699.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

21.746.843.517

Khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025

(10.081.560.094)

Khấu hao trong năm

(4.528.550.899)

Phân loại từ TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 9(a))

(1.367.062.532)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(15.977.173.525)

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025

7.515.570.241

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.769.669.992

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 8.468.244.000 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6.993.360.000 Đồng).

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

Phân loại sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 9(a))

(40.481.876.230)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

1.212.399.885.766

Khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025

(383.760.682.277)

Khấu hao trong năm

(34.681.511.942)

Phân loại sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 9(a))

11.852.375.304

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(406.589.818.915)

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025

869.121.079.719

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

805.810.066.851

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)

Nguyên giá bất động sản đầu tư của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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 năm tài chính.

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

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 năm được trình bày tại Thuyết minh 18 và Thuyết minh 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

11 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 năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số đã (cán trừ)/ phân loại lại trong năm VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	121.944.513	8.181.750.742	-	(8.303.695.255)	-
Thuế GTGT nộp thừa	3.095.188.378			(3.095.188.378)	-
Thuế TNDN	1.484.342.523	-	-	-	1.484.342.523
Các loại thuế, phí khác	-	-	-	1.486.239.327	1.486.239.327
	4.579.530.901	-	-	(1.608.949.051)	2.970.581.850

(b) Phải nộp

	Tại ngày 1/1/2025 VND	Số phát sinh trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số đã (cán trừ)/ phân loại lại trong năm VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Thuế GTGT đầu ra	-	26.071.975.354	(11.163.554.615)	(11.398.883.633)	3.509.537.106
Thuế TNDN	15.956.396.216	17.648.599.566	(24.059.576.771)	-	9.545.419.011
Thuế thu nhập cá nhân	2.498.879.788	23.916.033.132	(25.221.520.827)	-	1.193.392.093
Các loại thuế khác	324.863.431	2.507.890.989	(4.318.993.747)	1.486.239.327	-
	18.780.139.435	70.144.499.041	(64.763.645.960)	(9.912.644.306)	14.248.348.210

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

12 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
(a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê văn phòng	39.672.693.285	35.669.494.576
(b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê văn phòng	165.609.714.668	171.906.883.070
Biến động về doanh thu chưa thực hiện trong năm như sau:		
	Từ 1/1/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 1/1/2024 đến 31/12/2024 VND
Số dư đầu năm	207.576.377.646	214.687.956.752
Phát sinh trong năm	145.369.588.297	150.675.144.714
Doanh thu đã phân bổ trong năm	(147.663.557.990)	(157.786.723.820)
Số dư cuối năm	205.282.407.953	207.576.377.646

13 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
(a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	984.960.068	759.886.741
Cổ tức phải trả cho cổ đông chưa lưu ký	8.218.972.143	7.733.454.554
Khác	650.712.529	4.410.819.910
	9.854.644.740	12.904.161.205
(b) Dài hạn		
Nhận đặt cọc cho thuê văn phòng	35.126.448.802	36.121.183.549

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

14 VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1/1/2025 VND	Khoản giải ngân trong năm VND	Trả nợ gốc trong năm VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	200.000.000.000	-	(200.000.000.000)	-

15 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	31/12/2025 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 09 – DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

15 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025		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	<u>2.342.418.670.000</u>	<u>100</u>	<u>2.342.418.670.000</u>	<u>100</u>

(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	<u>234.241.867</u>	<u>2.342.418.670.000</u>	<u>2.342.418.670.000</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>234.241.867</u>	<u>2.342.418.670.000</u>	<u>2.342.418.670.000</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>234.241.867</u>	<u>2.342.418.670.000</u>	<u>2.342.418.670.000</u>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

16 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 năm	-	-	-	805.678.328.683	805.678.328.683
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(8.989.511.176)	(8.989.511.176)
Chia cổ tức bằng tiền (**)	-	-	-	(737.861.818.050)	(737.861.818.050)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	2.342.418.670.000	3.716.658.852.155	179.211.820.775	986.303.319.359	7.224.592.662.289

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

(**) Chi cổ tức bằng tiền được thực hiện theo Nghị quyết của Công ty số 59/NQ-PVI đề ngày 18 tháng 9 năm 2025 về kế hoạch chi trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

17 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

	Đơn vị	31/12/2025	31/12/2024
Cam kết thuê hoạt động (Thuyết minh 26)	VND	114.776.041.200	119.730.172.293
Ngoại tệ các loại			
Đô la Mỹ	USD	111,81	734,69
Euro	EUR	178.469,32	171.601,89
Nợ khó đòi đã xử lý	VND	281.912.928.285	281.912.928.285

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
	2025 VND	2024 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	215.522.970.185	215.890.177.023
Doanh thu hoạt động kinh doanh sản phẩm công nghệ thông tin	98.245.282.339	98.212.618.166
	313.768.252.524	314.102.795.189
Trong đó:		
- Bên thứ ba	198.197.943.676	199.296.453.251
- Bên liên quan	115.570.308.848	114.806.341.938
<i>Tổng Công ty Bảo hiểm PVI</i>	107.554.679.331	107.286.673.344
<i>Tổng Công ty Cổ phần Tái Bảo hiểm Hà Nội</i>	5.597.573.376	5.108.930.625
<i>Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI</i>	2.418.056.141	2.410.737.969
	313.768.252.524	314.102.795.189

19 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
	2025 VND	2024 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	93.981.623.829	98.957.958.403
Giá vốn hoạt động kinh doanh sản phẩm công nghệ thông tin	99.491.952.664	98.947.397.118
	193.473.576.493	197.905.355.521

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

20 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
	2025 VND	2024 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia từ các công ty con	834.010.998.366	774.833.410.087
Lãi đầu tư trái phiếu	5.959.428.875	4.361.920.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.735.770.761	7.802.827.625
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	695.028.304	14.801.330
	<u>846.401.226.306</u>	<u>787.012.959.042</u>

21 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
	2025 VND	2024 VND
Chi phí nhân viên	94.273.128.880	85.789.619.804
Chi phí văn phòng	2.970.215.013	5.476.176.391
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.974.294.506	4.562.143.995
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.178.473.691	17.522.199.274
Khác	9.698.688.866	6.625.959.392
	<u>128.094.800.956</u>	<u>119.976.098.856</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

22 THUẾ 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:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
	2025 VND	2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	826.303.401.398	771.182.968.181
Thuế tính ở thuế suất 20%	165.260.680.280	154.236.593.636
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế (*)	(145.948.481.693)	(133.936.708.484)
Chi phí không được khấu trừ	1.226.241.635	1.306.709.481
Dự phòng thiếu của năm trước	229.868.182	453.402.454
Chênh lệch tạm thời mà không ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	(143.235.689)	(2.960.266)
Chi phí thuế TNDN (**)	20.625.072.715	22.057.036.821
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:		
Thuế TNDN - hiện hành	17.648.599.566	22.057.036.821
Thuế TNDN - hoãn lại	2.976.473.149	-
Chi phí thuế TNDN (**)	20.625.072.715	22.057.036.821

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

(**) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính 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.

23 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
	2025 VND	2024 VND
Chi phí nhân viên	131.349.135.006	130.542.109.019
Chi phí văn phòng	2.970.215.013	5.476.176.391
Chi phí khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	54.468.409.990	56.464.709.773
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	99.524.514	212.092.501
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi khác	132.681.092.926	125.186.366.693
	321.568.377.449	317.881.454.377

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

24 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:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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	216.739.454.426	98.285.802.339	846.401.226.306	1.161.426.483.071
Tổng chi phí của bộ phận	(110.313.809.091)	(99.444.430.915)	(125.364.841.667)	(335.123.081.673)
Lợi nhuận thuần trước thuế TNDN	106.425.645.335	(1.158.628.576)	721.036.384.639	826.303.401.398
Thuế TNDN				(20.625.072.715)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN				805.678.328.683

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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	216.746.388.387	98.224.718.166	787.766.791.586	1.102.737.898.139
Tổng chi phí của bộ phận	(114.799.345.165)	(98.900.853.315)	(117.854.731.478)	(331.554.929.958)
Lợi nhuận thuần trước thuế TNDN	101.947.043.222	(676.135.149)	669.912.060.108	771.182.968.181
Thuế TNDN				(22.057.036.821)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN				749.125.931.360

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

24 BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

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

Tại ngày 31/12/2025				
	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	891.403.212.710	103.522.757.325	6.565.737.968.014	7.560.663.938.049
Nợ phải trả bộ phận	248.089.348.055	13.654.532.652	74.327.395.053	336.071.275.760
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
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

24 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.

25 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Khoản mục thuế TNDN đã nộp và khoản mục tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia không bao gồm 7.873.312.373 Đồng, là số tiền thuế TNDN cho thu nhập từ cổ tức của Quỹ đầu tư hạ tầng PVI do Công ty Cổ phần Quản lý quỹ PVI nộp thay.

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:

	31/12/2025 VND	31/12/2024 VND
Tiền thuê đất		
Dưới 1 năm	4.954.131.093	4.954.131.093
Từ 1 đến 5 năm	17.641.386.680	18.483.375.464
Trên 5 năm	92.180.523.427	96.292.665.736
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	114.776.041.200	119.730.172.293

27 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo Nghị quyết số 74/NQ-PVI đề ngày 28 tháng 11 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt tăng vốn điều lệ thêm 680.000.000.000 đồng cho Tổng Công ty Bảo hiểm PVI, công ty con của Công ty. Vốn điều lệ sau đó đã được Công ty thực góp vào ngày 5 tháng 1 năm 2026.

Ngày 20 tháng 1 năm 2026, Tổng Công ty bảo hiểm PVI đã nhận Giấy phép điều chỉnh số 63/GPĐC26/KDBH, trong đó, thể hiện tổng số vốn điều lệ đã được điều chỉnh tăng lên là 5.000.000.000.000 đồng.

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Ban Điều hành của Công ty phê chuẩn ngày 15 tháng 2 năm 2026.

Nguyễn Hải Hà Anh
Người lập

Trần Duy Cường
Kế toán trưởng

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