

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho Quý 3 năm 2025 và kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc
ngày 30 tháng 9 năm 2025



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần PVI (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho Quý 3 năm 2025 và kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Tòa nhà PVI, Số 01 Phạm Văn Bạch, Cầu Giấy
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

- Lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Tuấn Tú
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		621.852.351.089	263.585.597.425
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	423.730.629.260	35.875.402.238
1. Tiền	111		14.685.355.260	35.875.402.238
2. Các khoản tương đương tiền	112		409.045.274.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		100.877.635.409	90.877.635.409
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5	-	87.085.880.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5	-	(37.085.880.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	100.877.635.409	40.877.635.409
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		77.658.177.311	117.501.162.296
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	30.907.695.465	28.413.640.552
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.560.800.532	2.609.261.943
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	42.652.365.097	86.849.969.246
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(462.683.783)	(371.709.445)
IV. Hàng tồn kho	140		553.292.612	618.073.012
1. Hàng tồn kho	141		553.292.612	618.073.012
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		19.032.616.497	18.713.324.470
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	16.063.549.921	14.011.849.056
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	121.944.513
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	13	2.969.066.576	4.579.530.901
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7.365.754.858.111	7.453.343.333.642
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		85.000.000	10.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	85.000.000	10.000.000
II. Tài sản cố định	220		90.281.336.098	98.376.220.506
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	83.652.429.828	90.860.650.265
Nguyên giá	222		264.483.101.570	262.240.895.885
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(180.830.671.742)	(171.380.245.620)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	6.628.906.270	7.515.570.241
Nguyên giá	228		21.491.843.517	17.597.130.335
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(14.862.937.247)	(10.081.560.094)
III. Bất động sản đầu tư	230	10	842.667.477.270	869.121.079.719
Nguyên giá	231		1.252.881.761.996	1.252.881.761.996
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(410.214.284.726)	(383.760.682.277)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		6.404.177.460.000	6.459.105.280.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	5	6.399.334.460.000	6.455.016.280.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5	43.500.000.000	43.500.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5	(38.657.000.000)	(39.411.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		28.543.584.743	26.730.753.417
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	28.543.584.743	23.754.280.268
2. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	262		-	2.976.473.149
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		7.987.607.209.200	7.716.928.931.067

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		318.911.465.592	551.163.268.235
I. Nợ ngắn hạn	310		116.550.580.037	343.063.223.241
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		5.483.863.268	20.142.807.098
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	24.771.915.165	18.780.139.435
3. Phải trả người lao động	314		15.298.722.603	37.447.915.799
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		10.650.815.411	9.036.677.812
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		41.108.741.415	35.669.494.576
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	14	9.274.000.585	12.904.161.205
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	200.000.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.962.521.590	9.082.027.316
II. Nợ dài hạn	330		202.360.885.555	208.100.044.994
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		167.187.109.048	171.906.883.070
2. Phải trả dài hạn khác	337	14	35.101.798.132	36.121.183.549
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		71.978.375	71.978.375
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.668.695.743.608	7.165.765.662.832
I. Vốn chủ sở hữu	410	15	7.668.695.743.608	7.165.765.662.832
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.342.418.670.000	2.342.418.670.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.342.418.670.000	2.342.418.670.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.716.658.852.155	3.716.658.852.155
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		179.211.820.775	179.211.820.775
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.430.406.400.678	927.476.319.902
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		918.486.808.726	178.350.388.542
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm trước	421b		511.919.591.952	749.125.931.360
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		7.987.607.209.200	7.716.928.931.067


Nguyễn Hải Hà Anh
Người lập biểu

Trần Duy Cường
Kế toán trưởngNguyễn Tuấn Tú
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho Quý 3 năm 2025 và kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	17	80.164.115.260	82.294.709.357	237.452.794.354	233.080.636.521
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10		80.164.115.260	82.294.709.357	237.452.794.354	233.080.636.521
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	18	50.963.526.438	52.335.865.670	148.601.122.086	141.824.242.441
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		29.200.588.822	29.958.843.687	88.851.672.268	91.256.394.080
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	263.619.728.228	156.317.488.884	526.717.043.753	505.951.282.287
6. Chi phí tài chính	22	22	2.418.747.919	2.006.191.294	12.660.841.753	4.528.417.190
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.051.506.850	740.821.917	7.237.260.275	740.821.917
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	19	25.793.574.038	24.493.340.145	70.218.088.162	68.175.579.435
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - 26}	30		264.607.995.093	159.776.801.132	532.689.786.106	524.503.679.742
9. Thu nhập khác	31		21.388.889	9.000.000	1.239.448.241	862.211.364
10. Chi phí khác	32		37.525.532	5.000.000	97.525.532	105.632.772
11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(16.136.643)	4.000.000	1.141.922.709	756.578.592
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		264.591.858.450	159.780.801.132	533.831.708.815	525.260.258.334
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	23	18.705.775.532	1.114.479.546	18.935.643.714	6.700.511.584
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	2.976.473.149	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51-52)	60		245.886.082.918	158.666.321.586	511.919.591.952	518.559.746.750


Nguyễn Hải Hà Anh
Người lập biểu


Trần Duy Cường
Kế toán trưởng




Nguyễn Tuấn Tú
Tổng Giám đốc
Ngày 21 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	533.831.708.815	525.260.258.334
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	41.576.275.724	42.124.836.447
Các khoản dự phòng	03	(37.748.905.662)	1.430.092.501
(Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(739.740.153)	(83.557.488)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(525.372.829.066)	(504.352.892.186)
Chi phí lãi vay	06	7.237.260.275	740.821.917
3. Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	18.783.769.933	65.119.559.525
Thay đổi các khoản phải thu	09	5.599.402.131	5.679.259.091
Thay đổi hàng tồn kho	10	64.780.400	(125.790.578)
Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(35.914.666.233)	(10.537.193.537)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(6.841.005.340)	(5.735.823.470)
Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	87.085.880.000	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(7.237.260.275)	(512.876.712)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(16.186.264.398)	(20.851.100.198)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(8.109.016.902)	(5.463.341.788)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	37.245.619.316	27.572.692.333
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(6.994.798.867)	(10.118.267.335)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	950.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(190.877.635.409)	(270.877.635.409)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	130.877.635.409	340.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(420.000.000.000)	(600.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	475.681.820.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	561.182.846.420	662.003.874.180
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	549.869.867.553	121.008.921.436

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	400.000.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(200.000.000.000)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(749.573.910.400)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(200.000.000.000)	(349.573.910.400)
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	50	387.115.486.869	(200.992.296.631)
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	60	35.875.402.238	236.595.623.268
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61	739.740.153	83.557.488
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</i>	70	423.730.629.260	35.686.884.125

Nguyễn Hải Hà Anh
Người lập biểu

Trần Duy Cường
Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Tú
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 10 năm 2025

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần PVI (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy phép số 42 GP/KDBH ngày 12 tháng 3 năm 2007 của Bộ Tài chính.

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

Ngày 28 tháng 6 năm 2011, Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy phép kinh doanh số 0100151161 sửa đổi, bổ sung lần thứ 12, đổi tên thành Công ty Cổ phần PVI, sửa đổi và bổ sung một số ngành nghề kinh doanh.

Công ty chính thức đi vào hoạt động theo mô hình công ty mẹ, công ty con theo Giấy phép kinh doanh mới từ ngày 01 tháng 8 năm 2011.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 97 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 94 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

- Hoạt động nắm giữ tài sản;
- Hoạt động kinh doanh dịch vụ tài chính;
- Hoạt động kinh doanh bất động sản;
- 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 kinh doanh thông thường

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có Văn phòng chính tại tòa nhà PVI số 1 Phạm Văn Bạch, phường Cầu Giấy, Hà Nội và 02 chi nhánh hạch toán phụ thuộc: Trung tâm Công nghệ Thông tin và Trung tâm Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ.

Danh sách các công ty con sở hữu trực tiếp của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 gồm:

- Tổng Công ty Bảo hiểm PVI (PVI Insurance)
 - Tổng Công ty Cổ phần Tái Bảo hiểm Hà Nội (Hanoi Re-insurance)
 - Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI (PVI AM)
 - Quỹ Đầu tư Cơ hội PVI (POF) (i)
 - Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI (PIF) (i)
- (i) Quỹ Đầu tư Cơ hội PVI (POF) được thành lập ngày 08 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 gia hạn đến ngày 08/10/2025 theo Thông báo số 3388/UBCK-QLQ ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. 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

gia hạn đến ngày 25 tháng 5 năm 2027 theo Giấy chứng nhận số 26/GCN-UBCK ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. POF và PIF được góp vốn bởi Công ty và các công ty con của Công ty là Tổng Công ty Bảo hiểm PVI và Tổng Công ty Cổ phần Tái Bảo hiểm Hà Nội. 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.

Thuyết minh 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 giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 đã được soát xét.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho Quý 3 năm 2025 và kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư tài chính (không bao gồm đầu tư vào công ty con).

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ hoạt động tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

b. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và 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 và trái phiếu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

c. Đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư vào Quỹ Đầu tư Cơ hội PVI ("POF") và Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI ("PIF")

Khoản đầu tư góp vốn vào POF và PIF được phản ánh trên cơ sở giá gốc. Thu nhập phát sinh từ khoản đầu tư này được phản ánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở thông báo chia lãi từ Ban Đại diện Quỹ.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư góp vốn vào POF và PIF được ghi nhận khi giá trị vốn góp của các bên tại POF và PIF lớn hơn giá trị hợp lý của POF và PIF tại thời điểm cuối kỳ hoạt động.

d. Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 40
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3 - 10
Tài sản cố định khác	3 - 6

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình bao gồm phần mềm kế toán, phần mềm quản lý và bản quyền các phần mềm khác (gọi chung là "phần mềm máy tính"). Phần mềm máy tính được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 3 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê là nhà văn phòng do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư. Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất do Công ty nắm giữ nhằm thu lợi từ việc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Một khoản cho thuê được xem là cho thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ hoạt động được chuyển đổi theo

tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các quỹ tại doanh nghiệp

Toàn bộ phần lợi nhuận được sử dụng để trả cổ tức cho các cổ đông, trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, trích Quỹ thưởng ban điều hành và các quỹ khác thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tỷ lệ phân phối cho từng khoản mục trên sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định theo đề nghị của Hội đồng Quản trị. Tuy nhiên, theo Điều lệ của Công ty, Hội đồng Quản trị có thể thanh toán cổ tức giữa niên độ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty.

4. TIỀN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	-	332.550.728
Tiền gửi ngân hàng	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>

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Chứng khoán kinh doanh	-	-	-	87.085.880.000	50.000.000.000	(37.085.880.000)
- Tổng giá trị cổ phiếu	-	-	-	37.085.880.000	-	(37.085.880.000)
- Tổng giá trị trái phiếu	-	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	100.877.635.409	100.877.635.409	-	40.877.635.409	40.877.635.409	-
b1) Ngắn hạn	100.877.635.409	100.877.635.409	-	40.877.635.409	40.877.635.409	-
- Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn (i)	100.877.635.409	100.877.635.409	-	40.877.635.409	40.877.635.409	-
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6.442.834.460.000	7.987.853.574.249	(38.657.000.000)	6.498.516.280.000	7.104.970.227.325	(39.411.000.000)
- Đầu tư vào công ty con	6.399.334.460.000	7.983.010.574.249	-	6.455.016.280.000	7.100.881.227.325	-
+ Tổng Công ty Bảo hiểm PVI	4.320.000.000.000	5.295.927.709.679	-	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	1.305.542.895.980	-
+ 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	-
- Đầu tư 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)

- (i) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi tại các tổ chức tín dụng trong nước có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ ngày báo cáo với lãi suất từ 4,2% đến 4,75%/năm.

Thông tin chi tiết về các công ty con thuộc sở hữu trực tiếp của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

Công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Tổng Công ty Bảo hiểm PVI	Hà Nội	100	100	Bảo hiểm phi nhân thọ
Tổng Công ty Cổ phần Tái Bảo hiểm Hà Nội	Hà Nội	81,09	81	Tái bảo hiểm
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ PVI	Hà Nội	61,96	61,96	Quản lý quỹ đầu tư
Quỹ Đầu tư Cơ hội PVI	Hà Nội	41,36	100	Quỹ đầu tư
Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI	Hà Nội	34,67	100	Quỹ đầu tư

Thông tin chi tiết về Quỹ Đầu tư Cơ hội PVI ("POF") và Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI ("PIF"):

Quỹ Đầu tư Cơ hội PVI (POF) được thành lập ngày 08 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 gia hạn đến ngày 08/10/2025 theo Thông báo số 3388/UBCK-QLQ ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. 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 gia hạn đến ngày 25 tháng 5 năm 2027 theo Giấy chứng nhận số 26/GCN-UBCK ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. POF và PIF 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 VND, được góp bởi các bên như sau:

	Số vốn góp VND	Tỷ lệ góp vốn %
Công ty Cổ phần PVI	351.590.910.000	41,36
Tổng Công ty Bảo hiểm PVI	368.977.270.000	43,41
Tổng Công ty Cổ phần Tái Bảo hiểm Hà Nội	129.431.810.000	15,23
	849.999.990.000	100

Tổng số vốn của PIF tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 1.500.000.000.000 VND, được góp bởi các bên như sau:

	Số vốn góp VND	Tỷ lệ góp vốn %
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
	1.500.000.000.000	100

- Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con trong năm: các công ty con của Công ty trong năm tài chính theo lĩnh vực kinh doanh đã đăng ký và không có thay đổi trọng yếu nào về hoạt động kinh doanh so với kỳ trước.

- Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các công ty con trong kỳ gồm:

+ Công ty mẹ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và dịch vụ công nghệ thông tin (cung cấp phần mềm, cung cấp dịch vụ cho thuê hạ tầng, cung cấp dịch vụ hỗ trợ công nghệ thông tin) cho các công ty con;

+ Các công ty con chia lợi nhuận cho Công ty mẹ/chia cổ tức cho Công ty mẹ;

+ Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI cung cấp dịch vụ tư vấn, quản lý danh mục đầu tư cho Công ty mẹ và các công ty con khác của Công ty mẹ.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính được xác định như sau:

- Giá trị hợp lý của các khoản chứng khoán kinh doanh đã niêm yết được xác định theo giá đóng cửa trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) hoặc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

- Giá trị hợp lý của các khoản chứng khoán kinh doanh đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCom) được xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc kỳ hoạt động.

- Với các khoản chứng khoán kinh doanh khác, giá trị hợp lý được xác định bằng các phương pháp định giá phù hợp gồm: phương pháp so sánh với các chứng khoán kinh doanh tương đồng có giá thị trường và phương pháp giá trị tài sản ròng.

- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn dài hạn được xác định theo phương pháp giá trị tài sản ròng căn cứ vào báo cáo tài chính của đơn vị nhận đầu tư và các thông tin liên quan mà Công ty thu thập được tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

- Giá trị hợp lý của các khoản tiền gửi ngắn hạn được xác định bằng giá trị ghi sổ.

- Đối với khoản đầu tư khác không có đủ thông tin trên thị trường để xác định giá trị hợp lý tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, giá trị ghi sổ của các khoản mục này được phản ánh thay cho giá trị hợp lý.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
- Phải thu về hoạt động đầu tư	3.955.597.807	409.087.588
- Các khoản phải thu khách hàng khác	26.952.097.658	28.004.552.964
	30.907.695.465	28.413.640.552

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn	42.652.365.097	86.849.969.246
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	41.425.090.920	85.000.000.000
- Phải thu khác	1.227.274.177	1.849.969.246
b) Dài hạn	85.000.000	10.000.000
- Kỳ cược, kỳ quỹ	85.000.000	10.000.000

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu khó đòi	748.273.788	462.683.783	285.590.005	748.273.788	371.709.445	376.564.343
+ Các khoản phải thu khác	748.273.788	462.683.783	285.590.005	748.273.788	371.709.445	376.564.343

- 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.
- Không có khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm,... theo hợp đồng phát sinh từ các khoản nợ quá hạn.
- Khả năng thu hồi các khoản phải thu đã trích lập dự phòng thấp do các đối tác của Công ty đều gặp khó khăn về tài chính hoặc trong tình trạng phá sản.

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	96.237.379.206	8.669.491.181	149.204.969.714	8.129.055.784	262.240.895.885
Tăng trong kỳ	-	-	6.638.774.685	-	6.638.774.685
- Mua sắm mới	-	-	6.638.774.685	-	6.638.774.685
Phân loại lại	-	-	(3.505.699.000)	-	(3.505.699.000)
Giảm khác trong kỳ	-	-	(890.870.000)	-	(890.870.000)
Số dư cuối kỳ	96.237.379.206	8.669.491.181	151.447.175.399	8.129.055.784	264.483.101.570
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	40.095.022.378	4.101.876.259	119.054.291.199	8.129.055.784	171.380.245.620
Trích khấu hao trong kỳ	1.473.160.894	717.651.192	9.517.546.568	-	11.708.358.654
Phân loại lại	-	-	(1.367.062.532)	-	(1.367.062.532)
Giảm khác trong năm	-	-	(890.870.000)	-	(890.870.000)
Số dư cuối kỳ	41.568.183.272	4.819.527.451	126.313.905.235	8.129.055.784	180.830.671.742
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	56.142.356.828	4.567.614.922	30.150.678.515	-	90.860.650.265
Tại ngày cuối kỳ	54.669.195.934	3.849.963.730	25.133.270.164	-	83.652.429.828

Nguyên giá của tài sản cổ định hữu hình bao gồm các tài sản cổ định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 130.042.298.384 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 119.612.882.871 VND).

10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số đầu kỳ VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	1.252.881.761.996	-	-	1.252.881.761.996
- Nhà và quyền sử dụng đất (i)	1.252.881.761.996	-	-	1.252.881.761.996
Giá trị hao mòn lũy kế	383.760.682.277	26.453.602.449	-	410.214.284.726
- Nhà và quyền sử dụng đất (i)	383.760.682.277	26.453.602.449	-	410.214.284.726
+ Khấu hao trong năm	-	26.453.602.449	-	26.453.602.449
Giá trị còn lại	869.121.079.719	-	26.453.602.449	842.667.477.270
- Nhà và quyền sử dụng đất (i)	869.121.079.719	-	26.453.602.449	842.667.477.270

Bất động sản đầu tư dùng để cho thuê phản ánh phần giá trị của các tòa nhà thuộc sở hữu của Công ty tương ứng với phần diện tích cho thuê, được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cho thuê này.

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	17.597.130.335
Tăng trong kỳ	389.014.182
- Mua sắm mới	389.014.182
Phân loại lại	3.505.699.000
Số dư cuối kỳ	21.491.843.517
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu kỳ	10.081.560.094
Trích khấu hao trong kỳ	3.414.314.621
Phân loại lại	1.367.062.532
Số dư cuối kỳ	14.862.937.247
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	7.515.570.241
Tại ngày cuối kỳ	6.628.906.270

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 8.228.244.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6.993.360.000 VND)

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn	16.063.549.921	14.011.849.056
- Chi phí dịch vụ phần mềm	221.702.427	1.298.005.175
- Chi phí bản quyền phần mềm	12.747.712.172	9.740.613.002
- Chi phí trả trước khác	3.094.135.322	2.973.230.879
b) Dài hạn	28.543.584.743	23.754.280.268
- Chi phí dịch vụ phần mềm	1.118.705.009	1.893.193.088
- Chi phí bản quyền phần mềm	18.754.900.594	14.626.255.250
- Chi phí sửa chữa tài sản	6.991.689.638	2.299.111.907
- Chi phí trả trước khác	1.678.289.502	4.935.720.023
	44.607.134.664	37.766.129.324

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ		Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải trả			Phải thu	Phải trả
Thuế giá trị gia tăng	3.095.188.378	-	20.193.170.376	12.245.539.597	-	4.852.442.401
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.484.342.523	15.956.396.216	18.935.643.714	16.186.264.398	1.484.342.523	18.705.775.532
Thuế thu nhập cá nhân	-	2.498.879.788	14.202.967.007	15.488.149.563	-	1.213.697.232
Thuế, phí phải nộp khác	-	324.863.431	3.760.483.331	5.570.070.815	1.484.724.053	-
Cộng	4.579.530.901	18.780.139.435	57.092.264.428	49.490.024.373	2.969.066.576	24.771.915.165

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn	9.274.000.585	12.904.161.205
- 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
- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	559.309.507	4.410.819.910
b) Dài hạn	35.101.798.132	36.121.183.549
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	35.101.798.132	36.121.183.549

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

15. 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
Số dư đầu năm trước	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 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	-	-	-	(749.573.910.400)	(749.573.910.400)
Số dư đầu kỳ này	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 trong kỳ	-	-	-	511.919.591.952	511.919.591.952
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(8.989.511.176)	(8.989.511.176)
Số dư cuối kỳ này	2.342.418.670.000	3.716.658.852.155	179.211.820.775	1.430.406.400.678	7.668.695.743.608

(i) Công ty trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2025.

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ/năm	2.342.418.670.000	2.342.418.670.000
+ Vốn góp cuối kỳ/năm	2.342.418.670.000	2.342.418.670.000
- Cổ tức đã chia	-	(749.573.910.400)

Cổ phiếu

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u> Cổ phiếu	<u>Số đầu kỳ</u> Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	234.241.867	234.241.867
Cổ phiếu phổ thông	234.241.867	234.241.867
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	234.241.867	234.241.867
Cổ phiếu phổ thông	234.241.867	234.241.867
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	234.241.867	234.241.867
Cổ phiếu phổ thông	234.241.867	234.241.867

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu.

16. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

<u>CHỈ TIÊU</u>	<u>Đơn vị</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
1. Ngoại tệ các loại			
+ Đô la Mỹ	USD	111,81	734,69
+ Euro	EUR	193.259,25	171.601,89
2. Nợ khó đòi đã xử lý	VND	281.912.928.285	281.912.928.285

17. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

a) Doanh thu

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024
	VND	VND	VND	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
	80.164.115.260	82.294.709.357	237.452.794.354	233.080.636.521

b) Doanh thu đối với các bên liên quan

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024
	VND	VND	VND	VND
Tổng Công ty Bảo hiểm PVI	28.432.996.641	29.547.653.019	83.541.700.241	77.400.597.184
Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm Hà Nội	1.387.607.323	1.380.509.679	3.845.274.624	3.587.332.320
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI	599.136.113	626.330.925	1.738.168.338	1.748.853.423

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn hoạt động 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
	50.963.526.438	52.335.865.670	148.601.122.086	141.824.242.441

19. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024
	VND	VND	VND	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 tài sản cố định	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
Chi phí dự phòng	25.233.871	153.945.841	90.974.338	212.092.501
Chi phí khác	2.461.392.734	983.318.963	6.270.713.745	3.784.946.746
	25.793.574.038	24.493.340.145	70.218.088.162	68.175.579.435

20. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên	50.629.310.903	49.255.508.529	77.973.467.435	74.514.106.107
Chi phí văn phòng	1.288.886.885	2.570.891.688	2.205.590.305	3.990.195.960
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	27.525.579.335	27.764.475.267	41.576.275.724	42.124.836.447
Trích lập dự phòng nợ 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	68.323.710.235	66.152.089.651	96.972.902.446	89.158.590.861
	147.792.721.229	145.896.910.976	218.819.210.248	209.999.821.876

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi	1.798.781.060	1.205.219.259	4.199.788.158	7.395.410.072
Lãi đầu tư trái phiếu và giấy tờ có giá	1.141.950.000	-	4.229.450.000	4.361.920.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	260.569.215.585	155.094.124.500	517.569.215.585	494.110.394.727
Lãi chênh lệch tỷ giá	109.781.583	18.145.125	718.590.010	83.557.488
	263.619.728.228	156.317.488.884	526.717.043.753	505.951.282.287

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024
	VND	VND	VND	VND
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(275.500.000)	(246.500.000)	(754.000.000)	1.218.000.000
Chi phí lãi vay	2.051.506.850	740.821.917	7.237.260.275	740.821.917
Chi phí tài chính khác	642.741.069	1.511.869.377	6.177.581.478	2.569.595.273
	2.418.747.919	2.006.191.294	12.660.841.753	4.528.417.190

23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024
	VND	VND	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	264.591.858.450	159.780.801.132	533.831.708.815	525.260.258.334
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế				
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(169.225.056.226)	(155.112.269.625)	(426.833.864.653)	(494.193.952.215)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(169.094.124.500)	(155.094.124.500)	(426.094.124.500)	(494.110.394.727)
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ	(130.931.726)	(18.145.125)	(739.740.153)	(83.557.488)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	434.331.006	617.863.450	(13.468.966.501)	2.176.476.509
- Thủ lao Hội đồng Quản trị	-	510.000.000	-	1.530.000.000
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	-	-	(14.882.365.744)	-
- Khấu hao xe ô tô có nguyên giá trên 1,6 tỷ	107.416.599	106.249.027	317.579.510	241.016.671
- Chi phí khác không được khấu trừ	326.914.407	1.614.423	1.095.819.733	405.459.838
Thu nhập chịu thuế	95.801.133.230	5.286.394.957	93.528.877.661	33.242.782.628
Thuế suất thông thường	20%	20%	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	18.705.775.532	1.057.278.992	18.705.775.532	6.648.556.526
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ hiện hành	-	57.200.554	229.868.182	51.955.058
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	18.705.775.532	1.114.479.546	18.935.643.714	6.700.511.584

24. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan, bao gồm lương, thù lao của thành viên Hội đồng quản trị và người quản lý doanh nghiệp được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Công ty.



Nguyễn Hải Hà Anh
Người lập biểu



Trần Duy Cường
Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Tú
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 10 năm 2025