

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH BẢO HIỂM DẦU KHÍ

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

(đã được kiểm toán)



## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 06
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	07 - 36
Bảng cân đối kế toán riêng	07 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 36



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 11 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 08 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại số 15, Ngõ 22 Mạc Thái Tổ, Phường Yên Hòa, Hà Nội.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	Chủ tịch
Ông Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch
Ông Lê Văn Việt	Thành viên

Thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là:

Ông Lê Tiến Hùng	Tổng Giám đốc
------------------	---------------

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Quỳnh Nga	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Phụng	Thành viên
Bà Nguyễn Phương Loan	Thành viên

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng này là Ông Lê Tiến Hùng - Tổng Giám đốc.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí**  
Số 15, Ngõ 22 Mạc Thái Tổ, Phường Yên Hòa, Hà Nội

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



**Lê Tiến Hùng**

Số: 240326.005/BCTC.KT1

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được lập ngày 24 tháng 03 năm 2026, từ trang 7 đến trang 36, 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 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 dựa trên kết quả của 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, 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, 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 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 Tổng Giám đốc 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

- Công ty đã ghi nhận giá vốn chuyển nhượng bất động sản là quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng thuộc dự án Khu đô thị Hòa Quý, thành phố Đà Nẵng với số tiền lũy kế từ đầu dự án đến ngày 31/12/2025 là 296.408 triệu VND (trong năm 2025 là 22.033 triệu VND); giá trị thành phẩm bất động sản đã hoàn thành chờ bán và giá trị xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31/12/2025 lần lượt là 385 triệu VND và 66.314 triệu VND (tại ngày 01/01/2025 lần lượt là 20.876 triệu VND và 59.758 triệu VND). Chúng tôi chưa thu thập được dự toán được duyệt và báo cáo tiến độ thực hiện của dự án, do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh khoản mục Giá vốn hàng bán, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, Hàng tồn kho, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính riêng đính kèm do ảnh hưởng của vấn đề này hay không.
- Các khoản phải thu, phải trả theo Hợp đồng ủy thác vốn và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán đầu khí ("PSI") tại ngày 31/12/2025 với số tiền lần lượt là 1,85 tỷ VND (Thuyết minh số 4(iii)), 8,27 tỷ VND (Thuyết minh số 7(i)) và 9,88 tỷ VND (Thuyết minh số 17(i)) chưa được đối chiếu, xác nhận. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết nhưng vẫn không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh các khoản mục Đầu tư tài chính ngắn hạn, Phải thu ngắn hạn khác, Phải trả ngắn hạn khác và các khoản mục có liên quan trên Bảng cân đối kế toán riêng đính kèm hay không.
- Theo Nghị quyết số 01/2025/NQĐHĐCĐ-HA ngày 26/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy, Hanoi Academy đang có tranh chấp pháp lý với Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long (Ciputra) và đã quyết định không chia cổ tức từ năm 2025 cho đến khi có phán quyết cuối cùng của tòa án. Công ty chưa thực hiện đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này đến khoản đầu tư vào công ty liên kết.  
Do giới hạn về phạm vi kiểm toán và các tài liệu liên quan, chúng tôi không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh giá trị khoản mục "Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết", "Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn", "Chi phí tài chính" và các khoản mục liên quan khác trên Báo cáo tài chính riêng đính kèm hay không.

### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán 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 cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo về các vấn đề sau:

- Tại Thuyết minh số 19 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng đang trình bày về vấn đề chuyển nhượng vốn giữa các cổ đông và thay đổi địa chỉ trụ sở của Công ty. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn chưa hoàn thành thủ tục sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho các thay đổi trên.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.

**Báo cáo về các yêu cầu khác của pháp luật và các quy định**

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa thực hiện việc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch cho chứng khoán chưa niêm yết theo quy định tại Điều 34 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019. Ngày 07/01/2026, Công ty đã gửi văn bản số 02/CV-PVIF tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc hủy tư cách công ty đại chúng (Thuyết minh số 30). Bên cạnh đó, một số khoản cổ tức chưa được Công ty thanh toán đúng thời hạn quy định tại Điều 135 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (Thuyết minh số 17).

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Phạm Anh Tuấn**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm  
toán số: 0777-2023-002-1

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Thị Thanh Hà**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm  
toán số: 2888-2025-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>110.966.453.480</b>	<b>106.953.457.499</b>
<b>110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>20.129.734.981</b>	<b>32.285.312.248</b>
111 1. Tiền		9.024.734.981	3.285.312.248
112 2. Các khoản tương đương tiền		11.105.000.000	29.000.000.000
<b>120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>62.435.451.000</b>	<b>33.923.049.095</b>
121 1. Chứng khoán kinh doanh		23.723.147.217	17.883.698.285
122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(3.061.696.217)	(401.834.242)
123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		41.774.000.000	16.441.185.052
<b>130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>23.310.949.468</b>	<b>15.712.356.187</b>
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	7.990.572.916	3.325.147.314
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	6.540.487.767	285.456.249
136 3. Phải thu ngắn hạn khác	7	14.500.283.674	17.822.147.513
137 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.720.394.889)	(5.720.394.889)
<b>140 IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>385.225.482</b>	<b>20.876.011.056</b>
141 1. Hàng tồn kho		385.225.482	20.876.011.056
<b>150 V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.705.092.549</b>	<b>4.156.728.913</b>
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	132.145.306	244.435.471
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		21.662.349	-
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	4.551.284.894	3.912.293.442
<b>200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>234.229.017.410</b>	<b>224.958.928.081</b>
<b>220 I. Tài sản cố định</b>		<b>14.118.144.444</b>	<b>15.342.643.939</b>
221 1. Tài sản cố định hữu hình	11	12.140.456.563	13.364.956.058
222 - Nguyên giá		24.192.935.823	24.192.935.823
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(12.052.479.260)	(10.827.979.765)
227 2. Tài sản cố định vô hình	12	1.977.687.881	1.977.687.881
228 - Nguyên giá		2.103.687.881	2.103.687.881
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(126.000.000)	(126.000.000)
<b>240 II. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>66.314.376.088</b>	<b>59.757.717.343</b>
242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		66.314.376.088	59.757.717.343
<b>250 III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>153.523.025.879</b>	<b>149.379.367.743</b>
251 1. Đầu tư vào công ty con		123.652.369.787	123.652.369.787
252 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		52.800.000.000	52.800.000.000
254 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(22.929.343.908)	(27.073.002.044)
<b>260 IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>273.470.999</b>	<b>479.199.056</b>
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	10	273.470.999	479.199.056
<b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>345.195.470.890</b>	<b>331.912.385.580</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>300 C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>53.007.093.156</b>	<b>60.463.147.593</b>
<b>310 I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>44.850.584.156</b>	<b>52.201.648.663</b>
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	658.660.464	939.006.829
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	8.065.323.273	17.357.424.826
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	834.879.614	487.968.615
314 4. Phải trả người lao động		489.187.635	1.026.881.751
319 5. Phải trả ngắn hạn khác	17	29.964.103.218	29.928.242.928
321 6. Dự phòng phải trả ngắn hạn		664.620.000	-
322 7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.173.809.952	2.462.123.714
<b>330 II. Nợ dài hạn</b>		<b>8.156.509.000</b>	<b>8.261.498.930</b>
337 1. Phải trả dài hạn khác	17	4.421.060.000	4.526.049.930
338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	3.735.449.000	3.735.449.000
<b>400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>292.188.377.734</b>	<b>271.449.237.987</b>
<b>410 I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>292.188.377.734</b>	<b>271.449.237.987</b>
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		200.622.650.000	200.622.650.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		200.622.650.000	200.622.650.000
418 2. Quỹ đầu tư phát triển		11.487.939.441	6.307.114.728
420 3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.110.052.239	383.110.668
421 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		77.967.736.054	64.136.362.591
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		55.501.654.736	33.143.795.924
421b - LNST chưa phân phối năm nay		22.466.081.318	30.992.566.667
<b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>345.195.470.890</b>	<b>331.912.385.580</b>

Người lập biểu



Dương Thị Nga

Kế toán trưởng



Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	57.616.191.200	85.989.441.716
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		57.616.191.200	85.989.441.716
11	3. Giá vốn hàng bán	22	22.033.521.466	47.153.430.803
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		35.582.669.734	38.836.010.913
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23	9.377.551.983	9.028.551.013
22	6. Chi phí tài chính	24	2.600.213.212	(1.541.526.266)
25	7. Chi phí bán hàng	25	6.719.848.547	5.295.018.711
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	7.733.885.804	7.220.898.140
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		27.906.274.154	36.890.171.341
31	10. Thu nhập khác		317.598	3.850.001
32	11. Chi phí khác		126.377.063	3.192.156
40	12. Lợi nhuận khác		(126.059.465)	657.845
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		27.780.214.689	36.890.829.186
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	5.314.133.371	5.898.262.519
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>22.466.081.318</u>	<u>30.992.566.667</u>

Người lập biểu

Dương Thị Nga

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Tiên Hùng

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	27.780.214.689	36.890.829.186
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	1.224.499.495	1.315.076.279
03	- Các khoản dự phòng	(879.286.161)	(4.569.366.565)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(2.566.576.936)	(1.863.822.840)
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	25.558.851.087	31.772.716.060
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	689.661.463	1.294.218.523
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	20.490.785.574	46.889.413.292
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(10.506.587.048)	(53.776.604.197)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	318.018.222	981.502.131
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	(5.839.448.932)	(4.453.105.996)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(5.567.200.973)	(39.281.449)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(15.255.333)	(19.607.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	25.128.824.060	22.649.251.364
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(14.173.643.828)	(1.584.346.821)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(75.585.059.068)	(39.996.628.078)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	50.252.244.120	33.541.487.629
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	2.222.057.449	1.886.782.150
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	(37.284.401.327)	(6.152.705.120)
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	(12.155.577.267)	16.496.546.244
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	32.285.312.248	15.788.766.004
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	3 20.129.734.981	32.285.312.248

Người lập biểu

*D Nga*

Dương Thị Nga

Kế toán trưởng

*Đấu Tố Uyên*

Đấu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



*Lê Tiên Hùng*

Lê Tiên Hùng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Năm 2025

### 1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 11 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 08 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại số 15, Ngõ 22 Mạc Thái Tổ, Phường Yên Hòa, Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8 của Công ty là 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ đồng). Tại 31/12/2025, số vốn thực góp là 200.622.650.000 VND (Hai trăm tỷ, sáu trăm hai mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng), tương đương 20.062.265 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 16 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20 người).

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Ủy thác đầu tư;
- Tư vấn đầu tư;
- Nhận ủy thác đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước;
- Kinh doanh bất động sản.

#### Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Trong năm, Công ty tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh chính trong lĩnh vực bất động sản. Tuy nhiên, doanh thu bất động sản gắn liền với cơ sở hạ tầng xây dựng trong năm 2025 giảm mạnh so với năm 2024. Nguyên nhân là do trong năm 2024, các khoản thu tiền trước của nhiều lô LP3 từ trước năm 2024 đã đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, làm doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2024 tăng cao. Do đó, doanh thu năm 2025 giảm 28,37 tỷ VND so với năm trước, tương ứng mức giảm 33%.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
- Chi nhánh tại thành phố Đà Nẵng	Phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng	Ủy thác, tư vấn đầu tư; nhận ủy thác đầu tư; kinh doanh bất động sản
- Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh (*)	Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Ủy thác, tư vấn đầu tư; nhận ủy thác đầu tư; kinh doanh bất động sản

(\*) Trong năm, Công ty đang làm thủ tục chấm dứt hoạt động của Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định số 05/NQ-HĐQT ngày 23/06/2025 của Hội đồng quản trị.

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

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

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

## 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

## 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại Văn phòng, chi nhánh Công ty và được ghi sổ kế toán tập trung tại Văn phòng Công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

## 2.4 . Ước tính kế toán

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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công 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 phải thu khó đòi;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước.

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 Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

## 2.5 . Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

#### Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

### 2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước/hoặc phương pháp bình quân gia quyền.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản ủy thác đầu tư,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

- *Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh:* căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- *Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết:* Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- *Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:* căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

### 2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

## 2.10 . Tài sản cố định

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao

## 2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

## 2.12 . Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 đến 03 năm.
- Chi phí hoa hồng bán hàng được ghi nhận vào chi phí bán hàng trong năm theo cơ sở dồn tích, phù hợp với doanh thu đã ghi nhận.

## 2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

## 2.14 . Vay

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

## 2.15 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

## 2.16 . Chi phí phải trả

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

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

## 2.17 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giám sát về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

## 2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi có nghị quyết của Đại hội cổ đông thông qua về việc phân phối lợi nhuận.

## 2.19 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## 2.20 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

## 2.21 . Chi phí tài chính

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

- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

## 2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

### *a) Chi phí thuế TNDN hiện hành*

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

*b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành*

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

**2.23 . Các bên liên quan**

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

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

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

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty do Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**2.24 . Thông tin bộ phận**

Do hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm: ủy thác, nhận ủy thác và tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản và chỉ phát sinh trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	60.921.335	419.233.556
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	8.963.813.646	2.866.078.692
Các khoản tương đương tiền (ii)	11.105.000.000	29.000.000.000
	<b>20.129.734.981</b>	<b>32.285.312.248</b>

(i) Trong đó, tiền vốn nhận ủy thác từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí là 2.799.869.991 VND (xem Thuyết minh số 17 (ii)).

(ii) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,50%/năm đến 4,75%/năm.

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>41.774.000.000</b>	-	<b>16.441.185.052</b>	-
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	41.774.000.000	-	16.441.185.052	-
	<b>41.774.000.000</b>	<b>-</b>	<b>16.441.185.052</b>	<b>-</b>

(i) Tại ngày 31/12/2025, Công ty gửi các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 106 ngày đến 243 ngày tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,50%/năm đến 7,20%/năm.



4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Các khoản đầu tư khác	6.763.176.000	-	-	6.763.176.000
Cổ phiếu PVCI đầu tư theo ủy thác (ii)	4.875.000.000	-	-	4.875.000.000
Đầu tư chứng khoán niêm yết từ vốn nhận ủy thác (iii)	1.852.176.000	-	-	1.852.176.000
Các khoản đầu tư khác	36.000.000	-	-	36.000.000
	<b>23.723.147.217</b>	<b>13.898.275.000</b>	<b>(3.061.696.217)</b>	<b>17.883.698.285</b>
				<b>11.087.240.000</b>
				<b>(401.834.242)</b>

(i) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HNX và HOSE tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2025.

Các chứng khoán kinh doanh niêm yết trên sàn UpCom, biến động thường xuyên theo giá trị thị trường và giá trị của chúng có thể được xác định một cách đáng tin cậy, giá trị hợp lý là giá đóng cửa trên thị trường tại thời điểm cuối năm lập Báo cáo tài chính (tại ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2025).

(ii) Theo hợp đồng ủy thác đầu tư ký với Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") ngày 30/05/2014, PSI chấp thuận ủy thác vốn đầu tư và ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí ("PVIF") thực hiện đầu tư thông qua việc mua, bán chứng khoán niêm yết nhằm tối đa hóa lợi nhuận trên cơ sở giảm thiểu rủi ro. Theo đó, PVIF sẽ chuyển trả lại danh mục đầu tư (sau khi khấu trừ các khoản phí, chi phí hợp lý hợp lệ) khi kết thúc hợp đồng và không chịu rủi ro từ hợp đồng này. Tổng số vốn nhận ủy thác được trình bày tại Thuyết minh số 17 (ii).

(iii) Các khoản hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết với khách hàng có vốn nhận ủy thác từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") theo Hợp đồng ủy thác và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh được ký kết. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với PSI để tìm cách xử lý các khoản đầu tư này (xem thêm Thuyết minh số 17 (i)).

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025		Tỷ lệ quyền biểu quyết %
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>123.652.369.787</b>	<b>(22.929.343.908)</b>	<b>123.652.369.787</b>	<b>(27.073.002.044)</b>	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển miền Trung (CDI)	78.400.000.000	(8.333.842.962)	78.400.000.000	(13.114.822.879)	98,00
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời (Suncom)	45.252.369.787	(14.595.500.946)	45.252.369.787	(13.958.179.165)	51,00
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>52.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>52.800.000.000</b>	<b>-</b>	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy	52.800.000.000	-	52.800.000.000	-	24,72
	<b>176.452.369.787</b>	<b>(22.929.343.908)</b>	<b>176.452.369.787</b>	<b>(27.073.002.044)</b>	

HỒ TÀI PHẢN 169

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>7.990.572.916</b>	<b>(3.315.146.876)</b>	<b>3.325.147.314</b>	<b>(3.315.146.876)</b>
- Công ty TNHH Steeltec	3.226.562.276	(3.226.562.276)	3.226.562.276	(3.226.562.276)
- Công ty Cổ phần Chứng Khoán Vietcap	409.494.835	-	-	-
- Công ty Tài chính TNHH MTV Mirae	3.851.124.635	-	-	-
- Các khách hàng khác	503.391.170	(88.584.600)	98.585.038	(88.584.600)
	<b>7.990.572.916</b>	<b>(3.315.146.876)</b>	<b>3.325.147.314</b>	<b>(3.315.146.876)</b>

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>6.422.661.714</b>	-	<b>222.243.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Miền Trung	6.422.661.714	-	222.243.000	-
<b>Bên khác</b>	<b>117.826.053</b>	<b>(22.000.000)</b>	<b>63.213.249</b>	<b>(22.000.000)</b>
- Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC	86.400.000	-	36.000.000	-
- Các nhà cung cấp khác	31.426.053	(22.000.000)	27.213.249	(22.000.000)
	<b>6.540.487.767</b>	<b>(22.000.000)</b>	<b>285.456.249</b>	<b>(22.000.000)</b>

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Dự thu ủy thác đầu tư chứng khoán niêm yết với PSI (i)	8.267.217.108	(112.312.248)	8.267.217.108	(112.312.248)
- Phải thu theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn (ii)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Phải thu nhân viên đã nghỉ việc	1.688.000.000	(1.688.000.000)	1.688.000.000	(1.688.000.000)
- Phải thu về tạm ứng	4.160.160	-	3.689.469.959	-
- Lãi dự thu	525.970.641	-	162.524.681	-
- Phải thu khác	1.014.935.765	(582.935.765)	1.014.935.765	(582.935.765)
	<b>14.500.283.674</b>	<b>(2.383.248.013)</b>	<b>17.822.147.513</b>	<b>(2.383.248.013)</b>

**b) Chi tiết theo đối tượng**

<i>Bên liên quan</i>	-	-	<b>3.680.885.767</b>	-
- Ông Lê Tiến Hùng	-	-	3.680.885.767	-
<i>Bên khác</i>	<b>14.500.283.674</b>	<b>(2.383.248.013)</b>	<b>14.141.261.746</b>	<b>(2.383.248.013)</b>
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (i)	8.267.217.108	(112.312.248)	8.267.217.108	(112.312.248)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Thanh (ii)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Các khách hàng khác	3.233.066.566	(2.270.935.765)	2.874.044.638	(2.270.935.765)
	<b>14.500.283.674</b>	<b>(2.383.248.013)</b>	<b>17.822.147.513</b>	<b>(2.383.248.013)</b>

(i) Khoản phải thu các nhà đầu tư theo hợp đồng Hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI"). Theo đó, Công ty nhận khoản vốn ủy thác đầu tư từ PSI và sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với PSI để tìm cách xử lý khoản dự thu trên (xem trên Thuyết minh 17 (i)).

(ii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Thanh ("Công ty Thiên Thanh") về ủy thác quản lý vốn, theo đó, Công ty được hưởng lãi suất cố định theo thời hạn của hợp đồng. Khoản phải thu này đã được bà Hà Phương Mỹ - Phó Giám đốc của Công ty Thiên Thanh đảm bảo bằng tiền đặt cọc để có quyền mua đất tại dự án Khu Đô thị Hòa Quý với số tiền là 2,63 tỷ VND (Xem Thuyết minh 17 (iii)).

**8 . NỢ XẤU**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	5.720.394.889	-	5.720.394.889	-
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>3.315.146.876</b>	-	<b>3.315.146.876</b>	-
- Công ty TNHH Steeltec	3.226.562.276	-	3.226.562.276	-
- Các đối tượng khác	88.584.600	-	88.584.600	-
<b>Trả trước cho người bán ngắn</b>	<b>22.000.000</b>	-	<b>22.000.000</b>	-
- Các đối tượng khác	22.000.000	-	22.000.000	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>2.383.248.013</b>	-	<b>2.383.248.013</b>	-
- Phạm Toàn Thắng	1.688.000.000	-	1.688.000.000	-
- Các đối tượng khác	695.248.013	-	695.248.013	-
	<b>5.720.394.889</b>	-	<b>5.720.394.889</b>	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Thành phẩm bất động sản	385.225.482	-	20.876.011.056	-
	<b>385.225.482</b>	<b>-</b>	<b>20.876.011.056</b>	<b>-</b>

Hàng tồn kho phản ánh giá trị của thành phẩm bất động sản là quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng (đã hoàn thành chờ bán) thuộc Dự án Khu đô thị Hòa Quý, Thành phố Đà Nẵng được triển khai cho mục đích bán với tổng diện tích là 5.660,0 m<sup>2</sup>, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại ngày 31/12/2025, giá của thành phẩm bất động sản được ghi nhận dựa trên chi phí đã tập hợp được hồ sơ chứng từ đến thời điểm hoàn thành chờ bán và có thể được điều chỉnh bổ sung các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng có liên quan khi tiếp tục phát sinh (nếu có). Dự án vẫn đang được tiếp tục triển khai (Xem chi tiết trên Thuyết minh số 13).

10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng bán hàng	110.782.909	217.775.682
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	21.362.397	20.359.789
Chi phí khác	-	6.300.000
	<b>132.145.306</b>	<b>244.435.471</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	273.470.999	479.199.056
	<b>273.470.999</b>	<b>479.199.056</b>

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	17.064.549.091	178.558.182	6.724.284.006	225.544.544	24.192.935.823
Số dư cuối năm	<b>17.064.549.091</b>	<b>178.558.182</b>	<b>6.724.284.006</b>	<b>225.544.544</b>	<b>24.192.935.823</b>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.321.007.629	178.558.182	5.167.007.176	161.406.778	10.827.979.765
- Khấu hao trong năm	714.400.152	-	482.739.648	27.359.695	1.224.499.495
Số dư cuối năm	<b>6.035.407.781</b>	<b>178.558.182</b>	<b>5.649.746.824</b>	<b>188.766.473</b>	<b>12.052.479.260</b>
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	11.743.541.462	-	1.557.276.830	64.137.766	13.364.956.058
Tại ngày cuối năm	<b>11.029.141.310</b>	<b>-</b>	<b>1.074.537.182</b>	<b>36.778.071</b>	<b>12.140.456.563</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 4.132.098.812 VND (tại 01/01/2025: 4.099.917.903 VND).

**12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất (i) VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>			
Số dư đầu năm	1.977.687.881	126.000.000	2.103.687.881
<b>Số dư cuối năm</b>	<u>1.977.687.881</u>	<u>126.000.000</u>	<u>2.103.687.881</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	126.000.000	126.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<u>-</u>	<u>126.000.000</u>	<u>126.000.000</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	1.977.687.881	-	1.977.687.881
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<u>1.977.687.881</u>	<u>-</u>	<u>1.977.687.881</u>

(i) Quyền sử dụng đất của Công ty là quyền sử dụng đất lâu dài theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CK 771871 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 15/09/2017, thửa đất số 07 tờ bản đồ số 05, địa chỉ tại Tập thể Công ty Bao Bi XNK 27/7, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội với tổng diện tích là 80 m<sup>2</sup>.

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 126.000.000 VND (tại: 01/01/2025: 126.000.000 VND).

**13 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Dự án Khu đô thị Hòa Quý (i)	66.314.376.088	59.757.717.343
	<u>66.314.376.088</u>	<u>59.757.717.343</u>

(i) Dự án Khu đô thị Hòa Quý tại phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với tổng diện tích dự án là 311.820 m<sup>2</sup> (trong đó bao gồm 176.450 m<sup>2</sup> đất thương phẩm), mục đích xây dựng hạ tầng kỹ thuật đất ở, nhà ở, biệt thự, khu thương mại - dịch vụ công cộng mới phù hợp với trọng tâm phát triển kinh tế xã hội của thành phố Đà Nẵng.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí.

- Tổng mức đầu tư của dự án: 463,463 tỷ VND.

Tổng diện tích đất thương phẩm Công ty đã nhận bàn giao là 104.454,10 m<sup>2</sup>. Tổng diện tích đã chuyển nhượng đến 31/12/2025 là 89.610,8 m<sup>2</sup>, trong đó, chuyển nhượng năm 2025 là 1.814,8 m<sup>2</sup> (năm 2024 là 3.917,20 m<sup>2</sup>). Tổng diện tích chưa chuyển nhượng tại 31/12/2025 là 14.843,30 m<sup>2</sup> (tại 31/12/2024 là 16.658,10 m<sup>2</sup>).

Năm 2018 và năm 2019, Công ty nhận được thông báo số 8385/UBND-STNMT ngày 30/10/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng và văn bản số 2830/STC-QLNS ngày 15/08/2019 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng về việc phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất tính cho 80.221,9 m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 1 là 17.182.312.722 VND và đợt 2 là 2.159.955.000 VND. Công ty đang ghi nhận tiền sử dụng đất này vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang và bắt đầu phân bổ vào giá vốn chuyển nhượng bất động sản cho các lô đất chuyển nhượng trong năm theo phương pháp bình quân trên tổng diện tích đất thương phẩm còn lại từ năm 2021.

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>658.634.340</b>	<b>658.634.340</b>	<b>937.296.000</b>	<b>937.296.000</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Miền Trung	658.634.340	658.634.340	937.296.000	937.296.000
<b>Bên khác</b>	<b>26.124</b>	<b>26.124</b>	<b>1.710.829</b>	<b>1.710.829</b>
- Các khách hàng khác	26.124	26.124	1.710.829	1.710.829
	<b>658.660.464</b>	<b>658.660.464</b>	<b>939.006.829</b>	<b>939.006.829</b>

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Bà Võ Thị Liễu	-	5.972.176.282
- Bà Hà Phương Mỹ	1.839.230.000	1.839.230.000
- Bà Đinh Thị Kim Tuần	-	3.319.908.592
- Bà Đoàn Thị Hoa	2.781.424.433	2.781.424.433
- Bà Nguyễn Chín	2.053.956.624	2.053.956.624
- Ông Nguyễn Vinh Quang	1.390.712.216	1.390.712.216
- Các khách hàng khác	-	16.679
	<b>8.065.323.273</b>	<b>17.357.424.826</b>

**Báo cáo tài chính riêng**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí**  
Số 15, Ngõ 22 Mạc Thái Tổ, Phường Yên Hòa, Hà Nội

**16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	-	256.983.672	3.384.486.473	3.413.308.849	-	228.161.296
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động bất động sản	3.912.293.442	-	4.787.251.848	5.426.243.300	4.551.284.894	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động khác	-	140.957.673	526.881.523	140.957.673	-	526.881.523
Thuế thu nhập cá nhân	-	89.041.798	106.399.916	116.590.391	-	78.851.323
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	72.719.289	72.719.289	-	-
Các loại thuế khác	-	985.472	-	-	-	985.472
	<b>3.912.293.442</b>	<b>487.968.615</b>	<b>8.877.739.049</b>	<b>9.169.819.502</b>	<b>4.551.284.894</b>	<b>834.879.614</b>

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



17 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>	<b>29.964.103.218</b>	<b>29.928.242.928</b>
Kinh phí công đoàn	116.980.077	85.253.577
Dự chi ủy thác đầu tư chứng khoán niêm yết với PSI (i)	8.028.863.835	8.028.863.835
Nhận ủy thác quản lý vốn PSI (i)	1.852.176.000	1.852.176.000
Nhận vốn ủy thác đầu tư của PSI (ii)	7.699.569.991	7.699.569.991
Cổ tức phải trả	12.151.917.500	12.151.917.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác	114.595.815	110.462.025
	<b>29.964.103.218</b>	<b>29.928.242.928</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>	<b>29.964.103.218</b>	<b>29.928.242.928</b>
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	17.580.609.826	17.580.609.826
- Các cổ đông	12.151.917.500	12.151.917.500
- Các đối tượng phải trả khác	231.575.892	195.715.602
	<b>29.964.103.218</b>	<b>29.928.242.928</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>	<b>4.421.060.000</b>	<b>4.526.049.930</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	104.989.930
Các khoản phải trả, phải nộp khác (iii)	4.421.060.000	4.421.060.000
	<b>4.421.060.000</b>	<b>4.526.049.930</b>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>	<b>4.421.060.000</b>	<b>4.526.049.930</b>
- Bà Hà Phương Mỹ	2.630.274.000	2.630.274.000
- Ông Nguyễn Văn Hòa	1.153.841.000	1.153.841.000
- Các đối tượng khác	636.945.000	741.934.930
	<b>4.421.060.000</b>	<b>4.526.049.930</b>

(i) Phải trả Công ty Cổ phần Chứng khoán dầu khí ("PSI") về nhận vốn ủy thác và dự chi ủy thác đầu tư theo Hợp đồng ủy thác vốn và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và PSI có thời hạn thực hiện đến hết năm 2013. Khoản ủy thác đầu tư này được sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các bên đối tác để xử lý các khoản công nợ trên (Xem Thuyết minh số 04 và 07).

(ii) Khoản nhận vốn ủy thác đầu tư từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") theo các hợp đồng đã ký kết, theo đó Công ty được hưởng phí ủy thác và không chịu rủi ro từ hợp đồng này (Xem Thuyết minh số 03 và 04).

(iii) Khoản tiền góp vốn theo Hợp đồng góp vốn giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí ("PVIF") với Công ty Cổ phần Bất động sản Vietpol (nay là Công ty Cổ phần Dược phẩm B&Q Việt Nam). Mục đích của Hợp đồng là góp vốn theo tiến độ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng tại Dự án Khu đô thị Hòa Quý, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Theo Công văn số 01/CV-B&Q và Công văn số 02/CV-B&Q ngày 06/11/2015, Công ty Cổ phần Dược phẩm B&Q Việt Nam đã đề nghị PVIF thực hiện chuyển nhượng các quyền sử dụng đất cho các cá nhân khác thay thế.

**18 . VAY**

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay dài hạn</b>	3.735.449.000	3.735.449.000	-	-	3.735.449.000	3.735.449.000
Vay dài hạn cá nhân	<b>3.735.449.000</b>	<b>3.735.449.000</b>	-	-	<b>3.735.449.000</b>	<b>3.735.449.000</b>

(i) Các hợp đồng vay cá nhân là khách hàng có thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân, không chịu lãi suất. Công ty có quyền gia hạn thời gian vay thêm 12 tháng, đồng thời, thời hạn vay sẽ được tự động gia hạn thêm khoảng thời gian tương ứng với thời gian bên cho vay chậm giải ngân cho Công ty bất kỳ khoản tiền nào trong số tiền vay. Mục đích của khoản vay là đầu tư cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các cá nhân cho vay sẽ nhận được quyền ưu tiên theo các bản thỏa thuận đăng ký nhận quyền ưu tiên mua các lô đất đã có hạ tầng tại Dự án Khu đô thị Hòa Quý, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.



**19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>200.622.650.000</b>	<b>6.263.958.859</b>	<b>339.954.799</b>	<b>33.273.263.531</b>	<b>240.499.827.189</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	30.992.566.667	30.992.566.667
Phân phối lợi nhuận	-	43.155.869	43.155.869	(129.467.607)	(43.155.869)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>200.622.650.000</b>	<b>6.307.114.728</b>	<b>383.110.668</b>	<b>64.136.362.591</b>	<b>271.449.237.987</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	22.466.081.318	22.466.081.318
Phân phối lợi nhuận (i)	-	5.180.824.713	1.726.941.571	(8.634.707.855)	(1.726.941.571)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>200.622.650.000</b>	<b>11.487.939.441</b>	<b>2.110.052.239</b>	<b>77.967.736.054</b>	<b>292.188.377.734</b>

(i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Trích quỹ đầu tư phát triển	5,00	1.726.941.571
Trích quỹ dự phòng tài chính	10,00	3.453.883.142
Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	5,00	1.726.941.571
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	5,00	1.726.941.571
		<b>8.634.707.855</b>

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

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam	12.500.000.000	6,23	12.500.000.000	6,23
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí Ông Lê Văn Việt	11.184.250.000	5,57	11.184.250.000	5,57
Ông Lê Văn Việt	18.600.000.000	9,27	18.600.000.000	9,27
Ông Lê Tiến Hùng	55.918.850.000	27,87	55.918.850.000	27,87
Ông Nguyễn Đức Hoàn	53.400.000.000	26,62	53.400.000.000	26,62
Các cổ đông khác	49.019.550.000	24,44	49.019.550.000	24,44
	<b>200.622.650.000</b>	<b>100,00</b>	<b>200.622.650.000</b>	<b>100,00</b>

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 11 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8 ngày 08 tháng 01 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ thực góp của Công ty là 200.622.650.000 VND.

Trong năm 2010, cổ đông sáng lập của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần PVI) đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC - nay là Ngân hàng thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam - PVcomBank) và Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Công đoàn Dầu khí Việt Nam (PVFI). Sau đó, PVFC và PVFI đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phiếu nói trên cho Công ty Cổ phần thương mại Kinh Thành. Trong năm 2023, Công ty Cổ phần thương mại Kinh Thành đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp cho ông Nguyễn Đức Hoàn. Trụ sở của Công ty cũng đã thay đổi đến địa chỉ mới là số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, Hà Nội. Công ty cũng đã nhiều lần đệ trình, gửi công văn lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội để thực hiện sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho phù hợp với tình hình thực tế của Công ty. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được phản hồi từ Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội để được hướng dẫn hoàn thành thủ tục sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>		
- Vốn góp đầu năm	200.622.650.000	200.622.650.000
- <b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>200.622.650.000</b>	<b>200.622.650.000</b>
<i>Cổ tức, lợi nhuận</i>		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	12.151.917.500	12.151.917.500
- <b>Cổ tức, lợi nhuận phải trả cuối năm</b>	<b>12.151.917.500</b>	<b>12.151.917.500</b>

**d) Các quỹ của Công ty**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	11.487.939.441	6.307.114.728
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.110.052.239	383.110.668
	<b>13.597.991.680</b>	<b>6.690.225.396</b>

**20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Nợ khó đòi đã xử lý

31/12/2025	01/01/2025
VND	VND

Nợ phải thu

811.907.145	811.907.145
-------------	-------------

<b>811.907.145</b>	<b>811.907.145</b>
--------------------	--------------------

**21 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

Năm 2025	Năm 2024
VND	VND

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

57.570.199.644	85.947.219.385
----------------	----------------

Doanh thu cung cấp dịch vụ

45.991.556	42.222.331
------------	------------

<b>57.616.191.200</b>	<b>85.989.441.716</b>
-----------------------	-----------------------

**22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

Năm 2025	Năm 2024
VND	VND

Giá vốn chuyển nhượng bất động sản

22.033.521.466	47.153.430.803
----------------	----------------

<b>22.033.521.466</b>	<b>47.153.430.803</b>
-----------------------	-----------------------

**23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

Năm 2025	Năm 2024
VND	VND

Lãi tiền gửi

1.716.285.305	811.185.028
---------------	-------------

Lãi từ kinh doanh chứng khoán

5.868.971.678	6.454.315.985
---------------	---------------

Cổ tức, lợi nhuận được chia

1.792.295.000	1.763.050.000
---------------	---------------

<b>9.377.551.983</b>	<b>9.028.551.013</b>
----------------------	----------------------

**24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Năm 2025	Năm 2024
VND	VND

Lỗ bán chứng khoán kinh doanh

4.084.009.373	3.027.840.299
---------------	---------------

Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và  
tổn thất đầu tư

(1.483.796.161)	(4.569.366.565)
-----------------	-----------------

<b>2.600.213.212</b>	<b>(1.541.526.266)</b>
----------------------	------------------------

**25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

Năm 2025	Năm 2024
VND	VND

Chi phí nguyên liệu, vật liệu

28.339.261	36.253.085
------------	------------

Chi phí nhân công

1.387.677.464	1.233.374.907
---------------	---------------

Chi phí khấu hao tài sản cố định

159.090.912	166.170.074
-------------	-------------

Chi phí dịch vụ mua ngoài

5.100.800.821	3.750.943.662
---------------	---------------

Chi phí khác bằng tiền

43.940.089	108.276.983
------------	-------------

<b>6.719.848.547</b>	<b>5.295.018.711</b>
----------------------	----------------------

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	519.321.298	792.367.194
Chi phí nhân công	3.454.763.046	2.989.178.779
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.065.408.583	1.155.985.367
Thuế, phí và lệ phí	28.081.576	15.324.735
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.250.037.364	1.666.059.056
Chi phí khác bằng tiền	416.273.937	601.983.009
	<b>7.733.885.804</b>	<b>7.220.898.140</b>

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh ngoài BĐS</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	4.362.145.213	8.666.996.560
Các khoản điều chỉnh tăng	64.557.401	48.586.085
- Chi phí khác không được trừ	64.557.401	48.586.085
Thu nhập chịu thuế TNDN	4.426.702.614	8.715.582.645
Các khoản được miễn thuế	(1.792.295.000)	(1.763.050.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(1.792.295.000)	(1.763.050.000)
Lỗ kết chuyển	-	(6.150.158.969)
Thu nhập tính thuế TNDN	2.634.407.614	802.373.676
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>526.881.523</b>	<b>160.474.735</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	140.957.673	(19.517.062)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(140.957.673)	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>526.881.523</b>	<b>140.957.673</b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	23.418.069.476	28.223.832.626
Các khoản điều chỉnh tăng	518.189.764	465.106.296
- Chi phí khác không được trừ	518.189.764	465.106.296
Thu nhập chịu thuế TNDN	23.936.259.240	28.688.938.922
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>4.787.251.848</b>	<b>5.737.787.784</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	(3.912.293.442)	(9.610.799.777)
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(5.426.243.300)	(39.281.449)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>(4.551.284.894)</b>	<b>(3.912.293.442)</b>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	5.314.133.371	5.878.745.457
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>(4.024.403.371)</b>	<b>(3.771.335.769)</b>

**28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	547.660.559	828.620.279
Chi phí nhân công	4.842.440.510	4.222.553.686
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.224.499.495	1.322.155.441
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.350.838.185	5.432.327.453
Chi phí khác bằng tiền	488.295.602	710.259.992
	<b>14.453.734.351</b>	<b>12.515.916.851</b>

**29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro tài chính**

Các loại rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường**

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

**Rủi ro về giá:**

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Đầu tư ngắn hạn	13.898.275.000	-	-	13.898.275.000
	<b>13.898.275.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.898.275.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Đầu tư ngắn hạn	11.087.240.000	-	-	11.087.240.000
	<b>11.087.240.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.087.240.000</b>

**Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác), cụ thể như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Tiền và tương đương tiền	20.068.813.646	-	-	20.068.813.646
Phải thu khách hàng, phải thu khác	22.490.856.590	-	-	22.490.856.590
Các khoản cho vay	41.774.000.000	-	-	41.774.000.000
	<b>84.333.670.236</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>84.333.670.236</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền và tương đương tiền	31.866.078.692	-	-	31.866.078.692
Phải thu khách hàng, phải thu khác	21.147.294.827	-	-	21.147.294.827
Các khoản cho vay	16.441.185.052	-	-	16.441.185.052
	<b>69.454.558.571</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69.454.558.571</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Vay và nợ	-	3.735.449.000	-	3.735.449.000
Phải trả người bán, phải trả khác	30.622.763.682	4.526.049.930	-	35.148.813.612
	<b>30.622.763.682</b>	<b>8.261.498.930</b>	<b>-</b>	<b>38.884.262.612</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Vay và nợ	-	3.735.449.000	-	3.735.449.000
Phải trả người bán, phải trả khác	30.867.249.757	4.526.049.930	-	35.393.299.687
	<b>30.867.249.757</b>	<b>8.261.498.930</b>	<b>-</b>	<b>39.128.748.687</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**30 . THÔNG TIN KHÁC**

Do một số vướng mắc liên quan đến việc đăng ký lưu ký chứng khoán, Công ty đã làm việc (trực tiếp và bằng văn bản) với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước nhưng vẫn chưa có giải pháp để thực hiện. Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc xin hủy tư cách công ty đại chúng. Ngày 07/01/2026, Công ty đã gửi văn bản số 02/CV-PVIF tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc hủy tư cách công ty đại chúng của Công ty.

31 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

32 . SỐ LIỆU SO SÁNH

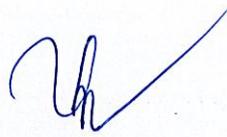
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu



Dương Thị Nga

Kế toán trưởng



Đậu Tô Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

