

Số/No: 13 BC-PVIF

Hà Nội, ngày 16 tháng 04 năm 2025
Hanoi, April 16, 2025

BÁO CÁO/ANNUAL REPORT

Thường niên năm/Year

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
To: State Securities Commission of Vietnam

I. Thông tin chung/General information

1. Thông tin khái quát/General information

- Tên giao dịch/*Trading name*: Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Bảo hiểm Dầu khí/*Petrovietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company*
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/*Business Registration Certificate No.*: 0102469707
- Vốn điều lệ/*Charter capital*: 300.000.000.000 đồng/300,000,000,000 VND.
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/*Owner's capital*: 200.622.650.000 đồng/200,622,650,000 VND.
- Địa chỉ trụ sở chính/*Address of head office*: Tầng 8, tòa nhà số 154, phố Nguyễn Thái Học, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội/8th floor, Building number 154, Nguyen Thai Hoc Street, Kim Ma Ward, Ba Dinh District, Hanoi City.
- Địa chỉ liên hệ/*Contact address*: Số 15 ngõ 22 Mạc Thái Tổ, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội/No.15, Lane 22, Mac Thai To Street, Yen Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City.
- Số điện thoại/*Telephone*: 024.6256.7272
- Số fax/*Fax*:
- Website: www.pvif.com.vn
- Mã cổ phiếu (nếu có)/*Securities code (if any)*:
- Quá trình hình thành và phát triển/*Establishment and development process* (ngày thành lập, thời điểm niêm yết, thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến

nay/*Date of establishment, time of listing, and development milestones since the establishment until now*).

Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Bảo hiểm Dầu khí (PVIF) thành lập ngày 06/11/2007 bởi các cổ đông sáng lập:

- Tổng công ty cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI).
- Liên doanh Dầu khí Việt Xô (VSP).
- Tổng công ty Tài chính Dầu khí (PVFC) trở thành cổ đông sáng lập từ tháng 06/2010.

Sau đó các cổ đông sáng lập đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp cho các cá nhân/tổ chức khác.

Petrovietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company (PVIF) was established on November 6, 2007 by the following founding shareholders:

- *PetroVietnam Insurance Joint Stock Corporation (PVI)*
- *Vietnam-Soviet Petroleum Joint Venture (VSP)*
- *PetroVietnam Finance Corporation (PVFC) became a founding shareholder in June 2010.*

The founding shareholders then transferred all their capital contributions to other individuals/organizations.

- Các sự kiện khác/*Other events*: Không có/*None*

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/*Business lines and locations of the business*:

- Ngành nghề kinh doanh/*Business lines*: (Nêu các ngành nghề kinh doanh hoặc sản phẩm, dịch vụ chính chiếm trên 10% tổng doanh thu trong 02 năm gần nhất/*Specify major lines of business or products and services which account for more than 10% of the total revenue in the last 02 years*).

- Đầu tư, kinh doanh bất động sản/*Real estate investment and business operations*;
- Đầu tư tài chính/*Financial investment*.

- Địa bàn kinh doanh/*Location of business*: (Nêu các địa bàn hoạt động kinh doanh chính, chiếm trên 10% tổng doanh thu trong 02 năm gần nhất/*Specify major locations of business which account for more than 10% of the total revenue in the last 02 years*).

- Hà Nội, Đà Nẵng/*Hanoi, Danang*.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/*Information about governance model, business organization and managerial apparatus*

- Mô hình quản trị/*Governance model*:

Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc/*General Meeting of Shareholders, Board of Directors, Board of Supervisors, General Director.*

- Cơ cấu bộ máy quản lý/*Management structure.*

- Đại hội đồng cổ đông/*General Meeting of Shareholders:*

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty.

The General Meeting of Shareholders is the highest authority of the Company.

- Hội đồng quản trị/*Board of Directors:*

Số thành viên HĐQT của Công ty là 03 thành viên. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện các quyền nhân danh Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thẩm quyền thuộc ĐHĐCĐ.

The number of members of the Board of Directors of the Company is 03 members. The Board of Directors is the body with full authority to exercise rights on behalf of the Company, except for the rights and obligations of the General Meeting of Shareholders.

- Ban kiểm soát/*Board of Supervisors:*

Ban kiểm soát (BKS) do ĐHĐCĐ bầu gồm 03 thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành kinh doanh của HĐQT. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện theo quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát.

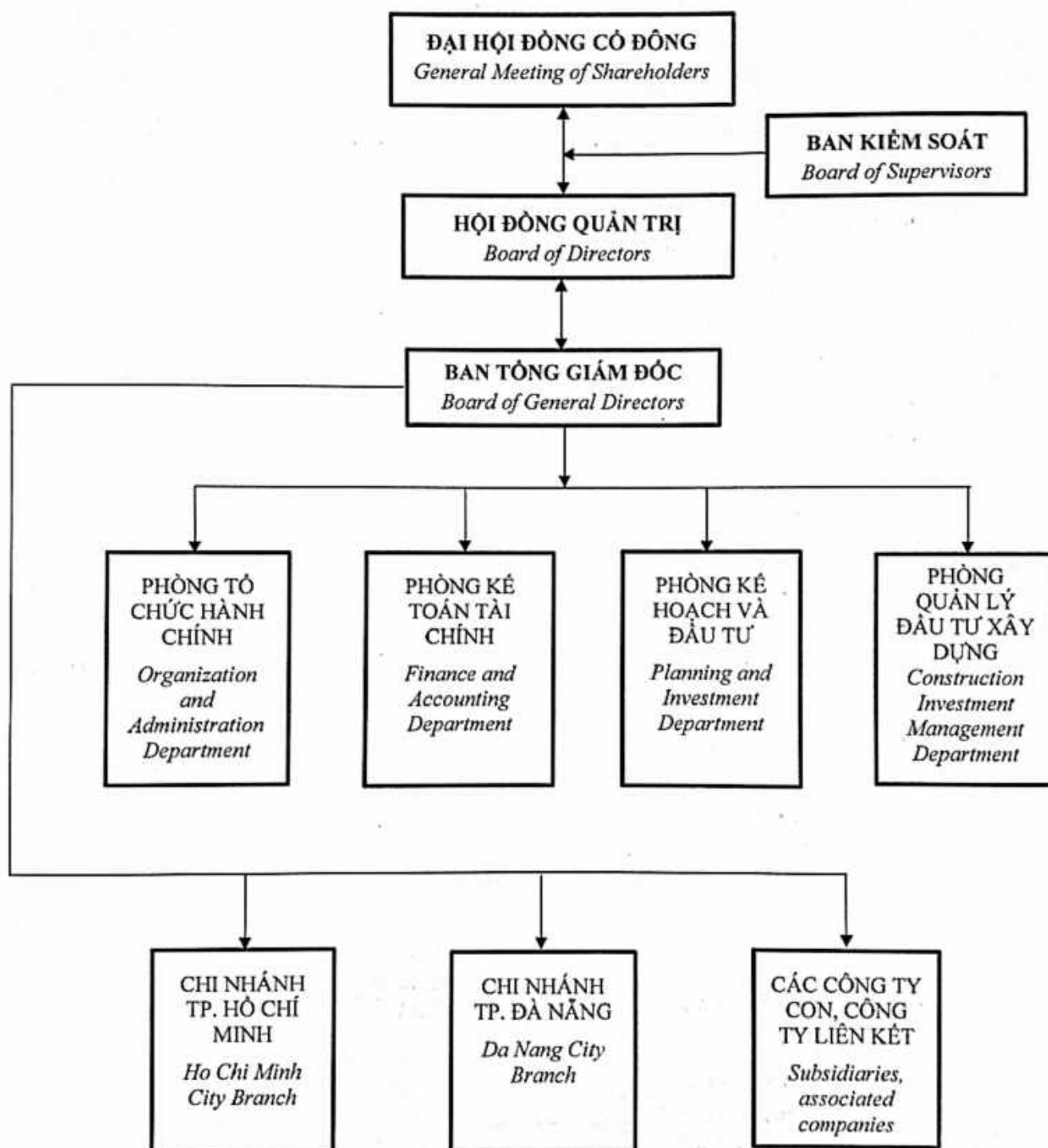
The Board of Supervisors is elected by the General Meeting of Shareholders, consisting of 03 members, representing shareholders to supervise all management and business operations of the Board of Directors. The Board of Supervisors is responsible before the General Meeting of Shareholders and the law for the work performed according to the rights and obligations of the Board of Supervisors.

- Ban Tổng Giám đốc/*Board of General Directors:*

Ban Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ về điều hành và quản lý mọi hoạt động kinh doanh của Công ty.

The Board of General Directors is appointed by the Board of Directors and is responsible to the Board of Directors and the General Meeting of Shareholders for the operation and management of all business activities of the Company.

- Sơ đồ tổ chức của Công ty/*Company Organization Chart*:



- Các công ty con, công ty liên kết/Subsidiaries, associated companies:

| Stt No. | Tên Công ty <i>Name of company</i> | Địa chỉ <i>Address</i> | Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính <i>Major fields of production and business</i> | Vốn điều lệ thực góp <i>Paid-in charter capital</i> | Tỷ lệ sở hữu của Công ty <i>Ownership percentages of the Company</i> | Mối liên hệ <i>Relationship</i> |
|------------|--|--|---|---|---|--|
| 1 | Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Miền Trung <i>Central Development Investment Joint Stock Company</i> | Lô LP02 – 37, 38, 39 đường Võ Chí Công, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. <i>Lot LP02-37, 38, 39 Vo Chi Cong Street, Hoa Quy Ward, Ngu Hanh Son District, Da Nang City</i> | Kinh doanh bất động sản, xây dựng, khách sạn, du lịch <i>Real estate, construction, hotel, tourism business</i> | 80 tỷ đồng <i>80 billion dong</i> | 98% | Công ty con <i>Subsidiary company</i> |
| 2 | Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời <i>Sun Waterfall Investment Trading and Travel Joint Stock Company</i> | Thôn Vó Khang, xã Kim Bôi, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình <i>Vo Khang Village, Kim Boi Commune, Kim Boi District, Hoa Binh Province</i> | Khách sạn, du lịch <i>Hotel, travel</i> | 100 tỷ đồng <i>100 billion dong</i> | 51% | Công ty con <i>Subsidiary company</i> |
| 3 | Công ty cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy | Lô D45-D46 KĐT Quốc tế Nam Thăng Long – Ciputra Hà Nội, phường Phú Thượng, quận Tây | Giáo dục mầm non, tiểu học, trung học <i>Preschool, primary and</i> | 97,09 tỷ đồng <i>97.09 billion dong</i> | 24,72% | Công ty liên kết <i>Associated company</i> |

| Stt No. | Tên Công ty <i>Name of company</i> | Địa chỉ <i>Address</i> | Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính <i>Major fields of production and business</i> | Vốn điều lệ thực góp <i>Paid-in charter capital</i> | Tỷ lệ sở hữu của Công ty <i>Ownership percentages of the Company</i> | Mối liên hệ <i>Relationship</i> |
|------------|---|---|--|---|---|------------------------------------|
| | <i>Hanoi Academy Investment and Education Joint Stock Company</i> | Hồ, thành phố Hà Nội <i>Lot D45-D46 Nam Thang Long International Urban Area - Ciputra Hanoi, Phu Thuong Ward, Tay Ho District, Hanoi City</i> | <i>secondary education</i> | | | |

4. Định hướng phát triển/*Development orientations*

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty/*Main objectives of the Company.*

+ Về bất động sản/*About real estate:*

- Tiếp tục triển khai hoàn thiện các dự án mà Công ty và/hoặc Công ty con là chủ đầu tư.

Continue to complete projects in which the Company and/or Subsidiaries are investors.

- Sử dụng có hiệu quả năng lực tài chính vững mạnh của Công ty để phát triển các dự án bất động sản mới.

Effectively utilize the Company's strong financial capacity to develop new real estate projects.

+ Về đầu tư tài chính/*About financial investment:*

- Đẩy mạnh phát triển đầu tư cổ phiếu niêm yết, đầu tư vào doanh nghiệp, M&A.
- Promote the development of listed stock investment, investment in enterprises, M&A.*

+ Về đầu tư khách sạn/*About hotel investment:*

- Định hướng cung cấp dịch vụ đúng chất lượng và dần xây dựng thương hiệu tốt trong lĩnh vực kinh doanh khách sạn.

Orientation to provide quality services and gradually build a good brand in the hotel business.

Mục tiêu của PVIF là trở thành công ty chuyên nghiệp trong lĩnh vực đầu tư tài chính, bất động sản, khách sạn.

PVIF's goal is to become a professional company in the fields of financial investment, real estate, and hotels.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn/*Development strategies in medium and long term.*

+ Phát triển nguồn nhân lực/*Human resource development:*

- Tuyển dụng, tổ chức đào tạo, bồi dưỡng phát triển nguồn nhân lực chuyên nghiệp có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao đáp ứng mục tiêu và yêu cầu phát triển của Công ty.

Recruit, organize training, and develop professional human resources with high professional qualifications to meet the Company's development goals and requirements.

- Thực hiện các chính sách về phúc lợi, tiền lương đảm bảo thu nhập cho người lao động, khuyến khích và tạo động lực cho người lao động nâng cao hiệu quả công việc, thúc đẩy sự gắn bó với Công ty,...

Implement policies regarding benefits and salaries to ensure income for employees, encourage and motivate them to improve work efficiency, and foster their commitment to the company, etc.

+ Phát triển các hoạt động kinh doanh chính của Công ty/*Develop the Company's core business activities:*

- Tập trung đầu tư và nắm giữ các tài sản trong lĩnh vực bất động sản và khách sạn – du lịch. Phát triển đầu tư chứng khoán trở thành hoạt động kinh doanh mũi nhọn của Công ty.

Focus on investing and holding assets in the real estate and hotel-tourism sectors. Developing securities investment to become the Company's key business activity.

- Tăng góp vốn vào các công ty con có tiềm năng trong lĩnh vực du lịch, bất động sản để làm nền tảng cho sự phát triển lâu dài và bền vững, đồng thời giảm chi phí tài chính cho các công ty con.

To increase capital contributions to subsidiaries with potential in the tourism and real estate sectors as a foundation for long-term and sustainable

development, while simultaneously reducing financial costs for such subsidiaries.

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty/*Corporate objectives with regard to Corporate environment, society and community Sustainability.*

Công ty cam kết thực hiện các hoạt động sản xuất – kinh doanh đi đôi với bảo vệ môi trường, phát triển cộng đồng, và nâng cao đời sống người lao động, góp phần xây dựng một xã hội bền vững và nhân văn.

The company is committed to carrying out production and business activities in parallel with environmental protection, community development, and improving the lives of workers, contributing to building a sustainable and humane society.

+ Đối với môi trường/*For the environment:*

- Tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

Comply with legal regulations on environmental protection.

- Thực hiện các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường như: trồng cây xanh tại Công ty, sử dụng các vật dụng thân thiện với môi trường, sử dụng bình nước thủy tinh thay cho bình nhựa, thu gom rác thải theo quy định, sử dụng điện, nước tiết kiệm, hợp lý,...

Implement measures to reduce environmental pollution such as: planting trees at the Company, using environmentally friendly items, using glass water bottles instead of plastic bottles, collecting waste according to regulations, using electricity and water economically and reasonably, etc.

- Tuyên truyền, nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường cho toàn thể người lao động.

Promote and raise awareness of environmental protection for all workers.

+ Đối với xã hội và cộng đồng/*For the social community:*

- Tuân thủ các quy định về các nghĩa vụ đối với Nhà nước: thuế, bảo hiểm, tuân thủ các quy định trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh,...

Comply with regulations on obligations to the State: taxes, insurance, compliance with regulations in the field of production and business,...

- Đảm bảo sức khỏe và điều kiện làm việc của người lao động trong Công ty:
Ensure the health and working conditions of employees in the Company:

- Hàng năm Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ, du lịch, teambuilding; tổ chức tập thể dục giữa giờ làm việc; thăm hỏi, quan tâm người lao động, người thân bị ốm đau;....

Every year, the Company organizes periodic health check-ups, travel, teambuilding; organizes exercise during working hours; visits and shows care for sick employees and relatives;....

- Môi trường làm việc lành mạnh, cởi mở, cơ sở vật chất đầy đủ, đảm bảo chi trả lương đúng hạn, đảm bảo thu nhập cho người lao động; áp dụng đa dạng, linh hoạt các chế độ phúc lợi để khuyến khích người lao động nâng cao năng lực làm việc cống hiến và gắn bó lâu dài với Công ty.

A healthy and open working environment, adequate facilities, ensuring timely salary payment, ensuring income for employees; applying diverse and flexible welfare regimes to encourage employees to improve their working capacity, make contributions and stay with the Company for a long time.

- Tổ chức các hoạt động nội bộ nâng cao tinh thần gắn kết và đời sống tinh thần của người lao động.

Organizes internal activities to enhance the spirit of solidarity and spiritual life of employees.

- Khuyến khích người lao động tham gia các hoạt động thiện nguyện như quyền góp ủng hộ người dân chịu ảnh hưởng của cơn bão Yagi thông qua Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam.

Encourage employees to participate in charitable activities, such as making donations in support of people affected by Typhoon Yagi, through the Vietnam Fatherland Front Committee.

- Quyền góp ủng hộ Quỹ bảo trợ trẻ em nhiễm chất độc màu da cam, ủng hộ người dân chịu ảnh hưởng của cơn bão Yagi,...

To contribute to the Fund for Supporting Children Affected by Agent Orange and provide aid to people affected by Typhoon Yagi,...

- Cam kết thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ đối với cộng đồng và xã hội, chung tay góp phần xây dựng một xã hội tốt đẹp và phát triển bền vững.

Be committed to fully fulfilling responsibilities and obligations to the community and society, joining hands to contribute to building a better and sustainable society.

5. Các rủi ro/Risks:

- Rủi ro chính/Main risks:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty về bất động sản và đầu tư tài chính nên việc quản lý rủi ro tài chính là quan trọng. Rủi ro chính của Công ty là rủi ro về thị trường và thanh khoản của thị trường, rủi ro về năng lực nhận định, đánh giá tình hình thị trường của



cán bộ nhân viên, rủi ro về sự thay đổi chính sách của các cơ quan quản lý. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo hạn chế rủi ro ở mức thấp nhất. 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.

The Company's main business activities are real estate and financial investment, so financial risk management is important. The Company's main risks are market risks and market liquidity risks, risks related to the ability of employees to make judgments and assess the market situation, and risks related to changes in policies issued by regulatory agencies. The Company has established a control system to ensure that risks are minimized. The Board of General Directors is responsible for monitoring the risk management process to ensure a reasonable balance between risk and risk control.

- Các rủi ro khác/Other risks:

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty còn chịu sự tác động của thiên tai, biến động giá cả và biến động chính trị xã hội trong và ngoài nước, dịch bệnh,...

The Company's production and business activities are also affected by natural disasters, price fluctuations, domestic and international socio-political instability, epidemics, etc.

II. Tình hình hoạt động trong năm/Operations in the Year

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/Situation of production and business operations

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm/Results of business operations in the year:

| Chỉ tiêu/Indicators | Kết quả/Result |
|--|-----------------------|
| Tổng doanh thu/Total revenue | 108.583.918.435 |
| Tổng chi phí/Total cost | 69.486.648.167 |
| Lợi nhuận trước thuế/Profit before tax | 40.614.657.118 |
| Lợi nhuận sau thuế/Profit after tax | 35.058.906.631 |

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch/Implementation situation/actual progress against the plan:

+ Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2024 so với kế hoạch/Consolidated business results in 2024 compared to plan:

| Chỉ tiêu/ <i>Indicators</i> | Kế hoạch/ <i>Plan</i> | Kết quả/ <i>Result</i> | % Thực hiện kế hoạch/ <i>Implement the plan</i> |
|--|-----------------------|------------------------|---|
| Tổng doanh thu/ <i>Total revenue</i> | 89.862.800.000 | 108.583.918.435 | 120,83% |
| Tổng chi phí/ <i>Total cost</i> | 77.340.000.000 | 69.486.648.167 | 89,85% |
| Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i> | 14.256.371.840 | 40.614.657.118 | 284,89% |
| Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i> | 10.990.131.840 | 35.058.906.631 | 319,00% |

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất, tổng doanh thu thực hiện năm 2024 tăng so với kế hoạch chủ yếu là do:

According to the Consolidated financial statements, total revenue realized in 2024 increased compared to the plan mainly due to:

- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản cuối năm tăng so với kế hoạch.
Revenue from real estate business activities at the end of the year increased compared to the plan.
- Công ty con quyết định thanh lý tài sản cố định vào cuối tháng 10 chưa có trong kế hoạch.
The subsidiary's decision to liquidate fixed assets at the end of October was not in the plan.

+ Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2024 so năm 2023/*Consolidated business results in 2024 compared to 2023:*

| Chỉ tiêu/ <i>Indicators</i> | Năm/ <i>Year</i> 2024 | Năm/ <i>Year</i> 2023 | Tỷ lệ/ <i>Rate</i> 2024/2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Tổng doanh thu/ <i>Total revenue</i> | 108.583.918.435 | 23.195.493.620 | 468,13% |
| Tổng chi phí/ <i>Total cost</i> | 69.486.648.167 | 20.841.697.153 | 333,40% |
| Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i> | 40.614.657.118 | 2.353.796.467 | 1725,50% |
| Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i> | 35.058.906.631 | 2.161.446.819 | 1622,01% |

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay tăng so với năm ngoái là do doanh thu tăng, nguyên nhân chủ yếu là do:

According to the Consolidated financial statements, this year's profit after corporate income tax increased due to increased revenue, mainly resulting from:

- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản tăng so với cùng kỳ năm ngoái/
Revenue from real estate business activities increased compared to the same period last year;
- Công ty con có thanh lý tài sản cố định dẫn đến doanh thu khác và thu nhập khác tăng/
The subsidiary liquidated fixed assets, leading to an increase in other revenue and income.

2. Tổ chức và nhân sự/Organization and Human resource

- Danh sách Ban điều hành/List of the Board of Management:

| Stt No. | Họ và tên Full name | Chức vụ Position | Ngày tháng năm sinh Date of birth | Trình độ học vấn Qualification | Quá trình công tác Work process | Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết Ownership percentage of the Company's voting shares | Tỷ lệ sở hữu các chứng khoán khác do Công ty phát hành Ownership percentage of the other securities by the Company's |
|------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--|--|---|---|---|
| 1 | Ông Lê Tiến Hùng Mr. Le Tien Hung | Tổng Giám đốc General Director | 02/09/1972 Sep 2 nd 1972 | Thạc sỹ kinh tế Master of Economics | Từ năm 2009 – nay: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Bảo hiểm Dầu khí From 2009 to present: General Director of PVIF | 27,87% | - |

- Những thay đổi trong ban điều hành/Changes in the Board of Management: Không có/None.

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động/*Number of staff. Brief information and changes on the employee's policies.*

- Số lượng CBNV đến thời điểm ngày 31/12/2024: 19 nhân sự.
Number of employees as of December 31, 2024: 19 employees.
- Chính sách đối với người lao động/*The employee's policies:*
 - Công ty đã củng cố hệ thống nhân lực đồng bộ với cơ chế thu hút nhân lực có trình độ chuyên môn cao, thu nhập tương xứng với sự đóng góp cho Công ty.
The Company has consolidated its human resource system in sync with a mechanism to attract highly qualified personnel resources with income commensurate with their contributions to the Company.
 - Kết quả đánh giá công việc hàng năm được sử dụng là cơ sở để điều chỉnh mức thu nhập và chi trả thưởng cho người lao động.
Annual performance evaluation results are used as the basis for adjusting income levels and paying bonuses to employees.
 - Chế độ đóng Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp đối với người lao động tại PVIF được thực hiện 100% trong cả hệ thống từ công ty mẹ đến các công ty con theo quy định của pháp luật, bảo đảm quyền lợi cho người lao động.
The payment of Social Insurance, Health Insurance, and Unemployment Insurance for employees at PVIF is implemented 100% throughout the system from the parent company to other companies according to the provisions of law, ensuring the rights of employees.
 - PVIF đã và sẽ tiếp tục duy trì, nâng cao hơn nữa chính sách phúc lợi cho người lao động trong cả hệ thống từ công ty mẹ đến các công ty con như: khám sức khỏe định kỳ, nghỉ mát hàng năm, phụ cấp ăn trưa cho người lao động, trang bị đồng phục, hỗ trợ thăm hỏi khi ốm đau, hiếu hỷ,...; tặng quà cho người lao động các ngày lễ, tết, ngày sinh nhật,...
PVIF has maintained and will continue to maintain and further improve welfare policies for employees throughout the system from the parent company to its subsidiaries such as: periodic health check-ups, annual vacations, lunch allowances for employees, uniforms, support for visiting when sick, Bereavement and wedding events, etc.; giving gifts to employees on holidays, New Year, birthdays, etc.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/*Investment activities, project implementation*

a) Các khoản đầu tư lớn/*Major investments*: Nêu các khoản đầu tư lớn được thực hiện trong năm (bao gồm các khoản đầu tư tài chính và các khoản đầu tư dự án), tình hình thực hiện các dự án lớn/*Specify major investments implemented for the year (including financial investments and project investment), the implementation progress of major projects.*

Dự án Khu đô thị Hòa Quý tại phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với tổng diện tích dự án là 311.820 m² (trong đó bao gồm 176.450 m² 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.

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 m². Tổng diện tích đã chuyển nhượng là 87.796,00 m², trong đó, chuyển nhượng năm 2024 là 3.917,20 m² (năm 2023 là 453 m²). Tổng diện tích chưa chuyển nhượng tại 31/12/2024 là 16.658,10 m² (tại 31/12/2023 là 20.575,30 m²).

Hoa Quy Urban Area Project in Hoa Quy Ward, Ngu Hanh Son District, Da Nang City with a total project area of 311,820 m² (including 176,450 m² of commercial land), the purpose of building technical infrastructure for residential land, houses, villas, new commercial - public service areas in line with the focus of socio-economic development of Da Nang City.

Total investment of the project: 463.463 billion VND.

The total commercial land area that the Company has received is 104,454.10 m². The total transferred area is 87,796.00 m², of which the transfer in 2024 is 3,917.20 m² (453 m² in 2023). The total untransferred area at December 31, 2024 is 16,658.10 m² (at December 31, 2023 is 20,575.30 m²).

b) Các công ty con, công ty liên kết/*Subsidiaries, associated companies*:

b.1. Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Miền Trung (CDI)/Central Development Investment Joint Stock Company (CDI)

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Miền Trung là đơn vị thành viên của PVIF được thành lập vào tháng 10/2011. CDI có mục tiêu kinh doanh bất động sản, xây dựng, khách sạn du lịch trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và các tỉnh lân cận.

Central Development Investment Joint Stock Company is a member of PVIF, established in October 2011. CDI aims to do business in real estate, construction, and tourism hotels in Da Nang city and neighboring provinces.

- *Vốn điều lệ/Charter capital: 80 tỷ đồng/80 billion VND.*
- *Tỷ lệ góp vốn của PVIF/PVIF's capital contribution ratio: 98%.*
- *Doanh thu năm 2024/Revenue in 2024: 5.367.471.023 đồng/5,367,471,023 dong.*

- Lợi nhuận sau thuế TNDN/*Profit after corporate income tax*: (1.771.104.604) đồng/(1,771,104,604) dong.

b.2. Công ty cổ phần Đầu tư thương mại và Du lịch Thác Mặt trời (Suncom)/Sun Waterfall Investment Trading and Travel Joint Stock Company (Suncom):

- Vốn điều lệ/*Charter capital*: 100 tỷ đồng/100 billion VND.
- Tỷ lệ vốn góp của PVIF/*PVIF's capital contribution ratio*: 51%.
- Doanh thu năm 2024/*Revenue in 2024*: 4.433.406.643 đồng/4,433,406,643 dong.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN/*Profit after corporate income tax*: 2.713.064.185 đồng/2,713,064,185 dong.

Công ty vẫn đang trong quá trình xây dựng cơ bản hạ tầng dự án, doanh thu chủ yếu là từ hoạt động tiền gửi và đầu tư chứng khoán.

The company is still in the process of building the project's infrastructure, revenue is mainly from deposit activities and securities investment.

b.3. Công ty cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy/Hanoi Academy Investment and Education Joint Stock Company:

Công ty cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy được thành lập và hoạt động trong lĩnh vực giáo dục mầm non, giáo dục bậc tiểu học, trung học.

Hanoi Academy Investment and Education Joint Stock Company was established and operates in the fields of preschool education, primary and secondary education.

- Vốn điều lệ/*Charter capital*: 97,09 tỷ đồng/97,07 billion VND.
- Tỷ lệ góp vốn của PVIF/*PVIF's capital contribution ratio*: 24,72%.
- Doanh thu năm 2024/*Revenue in 2024*: 166.806.219.148 đồng/166,806,219,148 dong.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN/*Profit after corporate income tax*: 12.653.335.609 đồng/12,653,335,609 dong.

4. Tình hình tài chính/*Financial situation*

a) Tình hình tài chính/*Financial situation*

| Chỉ tiêu/ <i>Indicators</i> | Năm/Year 2023 | Năm/Year 2024 | Năm/Year 2024/2023 (%) |
|--|-----------------|-----------------|------------------------|
| Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i> | 393.895.657.223 | 375.589.598.499 | 95,35% |
| Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i> | 10.454.005.705 | 92.954.149.393 | 889,17% |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from business activities</i> | 2.382.905.513 | 38.777.020.259 | 1.627,30% |

| Chỉ tiêu/Indicators | Năm/Year 2023 | Năm/Year 2024 | Năm/Year 2024/2023 (%) |
|---|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i> | (29.109.046) | 1.837.636.859 | - |
| Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i> | 2.353.796.467 | 40.614.657.118 | 1.725,50% |
| Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i> | 2.161.446.819 | 35.058.906.631 | 1.622,01% |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/ <i>Payout ratio</i> | 43 | 1.722 | 4.004,65% |

- Các chỉ tiêu khác/*Other figures*: (tùy theo đặc điểm riêng của ngành, của công ty để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất/*depending on the specific characteristics of the industry and of the Company to clarify the company's operating results for the last two years*). Không/*None*.

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/*Major financial indicators*:

| Chỉ tiêu/Indicators | Đơn vị tính | Năm/Year 2023 | Năm/Year 2024 |
|--|--------------------|----------------------|----------------------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/<i>Solvency ratio</i> | | | |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn/ <i>Current ratio</i> : | | | |
| Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn (<i>Short term Asset/Short term debt</i>) | Lần/ Time | 1,64 | 2,93 |
| + Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick ratio</i> : | | | |
| (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn (<i>Short term Asset – Inventories</i>)/ <i>Short term Debt</i> | Lần/ Time | 1,02 | 2,54 |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/<i>Capital structure Ratio</i> | | | |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản (<i>Debt/Total assets ratio</i>) | % | 31,13% | 18,06% |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (<i>Debt/Owner's Equity ratio</i>) | % | 45,20% | 22,04% |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/<i>Operation capability Ratio</i> | | | |
| + Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover</i> : | | | |

| Chỉ tiêu/Indicators | Đơn vị tính | Năm/Year 2023 | Năm/Year 2024 |
|--|----------------|------------------|------------------|
| Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân (<i>Cost of goods sold/Average inventory</i>) | Vòng/ Round | 0,14 | 1,18 |
| + Vòng quay tổng tài sản/ <i>Total asset turnover</i> : | | | |
| Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân (<i>Net revenue/Average Total Assets</i>) | Vòng/ Round | 0,03 | 0,24 |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/Profitability | | | |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (<i>Profit after tax/Net revenue Ratio</i>) | % | 20,68% | 37,72% |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (<i>Profit after tax/Total capital Ratio</i>) | % | 0,80% | 11,39% |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (<i>Profit after tax/Total assets Ratio</i>) | % | 0,55% | 9,33% |
| Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (<i>Profit from business activities/Net revenue Ratio</i>) | % | 22,79% | 41,72% |

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/*Shareholders structure, change in the owner's equity.*

a) Cổ phần/*Shares*:

- Tổng số cổ phần: 20.062.265 cổ phần
Total number of shares: 20,062,265 shares
- Loại cổ phần đang lưu hành: Cổ phần phổ thông
Type of floating shares: Common shares
- Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng: 20.052.265 cổ phần
Number of freely transferable shares: 20,052,265 shares
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 10.000 cổ phần
Number of shares subject to transfer restrictions: 10,000 shares

b) Cơ cấu cổ đông/*Shareholders structure*:

| Stt No | Cổ đông Shareholder | Số lượng cổ phần Number of shares | Tỷ lệ |
|-----------|---|--------------------------------------|-------------|
| I | Tỷ lệ sở hữu/Ownership percentages | 20.062.265 | 100% |
| 1 | Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên số cổ phiếu có quyền biểu quyết)/Major shareholders | 15.160.310 | 75,57% |
| 2 | Cổ đông nhỏ/Minority shareholders | 4.901.955 | 24,43% |
| II | Loại cổ đông/Type of shareholders | 20.062.265 | 100% |
| 1 | Cổ đông trong nước/Domestic shareholders | 20.062.265 | 100% |
| 1.1 | Cổ đông nhà nước/State shareholders | - | - |
| 1.2 | Cổ đông tổ chức/Institutional shareholders | 2.494.425 | 12,43% |
| 1.3 | Cổ đông cá nhân/Individual shareholders | 17.567.840 | 87,57% |
| 2 | Cổ đông nước ngoài/Foreign shareholders | - | - |
| 2.1 | Cổ đông tổ chức/Institutional shareholders | - | - |
| 2.2 | Cổ đông cá nhân/Individual shareholders | - | - |

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/Change in the owner's equity: Không có/None.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ/Transaction of treasury stocks: Không có/None.

e) Các chứng khoán khác/Other securities: Không có/None

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty/Environment-Social-Governance (ESG) Report of the Company

6.1. Tác động lên môi trường/Environmental Impact:

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp/Total direct and indirect GHG emission: Không có/None.

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính/*Measures and initiatives to reduce GHG emission:*

Công ty đã triển khai nhiều sáng kiến nhằm bảo vệ môi trường, giảm thiểu phát thải nhà kính như: trồng cây xanh tại Công ty; sử dụng chai thủy tinh thay chai nhựa; sử dụng các vật dụng thân thiện với môi trường; sử dụng điện, nước tiết kiệm hợp lý; thu gom rác thải theo quy định; tạo thói quen tiết kiệm năng lượng trong toàn thể cán bộ nhân viên; tuyên truyền, phổ biến nâng cao ý thức bảo vệ môi trường đến người lao động.

The Company has implemented many initiatives to protect the environment and reduce greenhouse gas emissions such as: planting trees at the Company; using glass bottles instead of plastic bottles; using eco-friendly items; using electricity and water efficiently and rationally; collecting waste according to regulations; creating energy-saving habits among all staff; propagating and disseminating to raise awareness of environmental protection among employees.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu/*Management of raw materials:*

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm/*The total amount of raw materials used for the manufacture and packaging of the products as well as services of the organization during the year: Không có/None.*

b) Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức/*The percentage of materials recycled to produce products and services of the organization: Không có/None.*

6.3. Tiêu thụ năng lượng/*Energy consumption:*

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp/*Energy consumption - directly and indirectly: Hoạt động của Công ty sử dụng điện lưới quốc gia/The Company's activities use national grid electricity.*

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả/*Energy savings through initiatives of efficiently using energy: Không có/None.*

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này/*The report on energy saving initiatives (providing products and services to save energy or use renewable energy); report on the results of these initiatives: Không có/None.*

6.4. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)/*Water consumption (water consumption of business activities in the year)*

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng/*Water supply and amount of water used*: Hoạt động kinh doanh của Công ty sử dụng nước sinh hoạt của thành phố cấp/*The Company's business activities use municipal water supply*.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng/*Percentage and total volume of water recycled and reused*: Không có/*None*.

6.5. *Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường/Compliance with the law on environmental protection*:

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/*Number of times the company is fined for failing to comply with laws and regulations on environment*: Không có/*None*.

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/*The total amount to be fined for failing to comply with laws and regulations on the environment*: Không có/*None*.

6.6. *Chính sách liên quan đến người lao động/Policies related to employees*

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động/*Number of employees, average wages of workers*:

- Số lượng CBNV đến thời điểm ngày 31/12/2024: 19 nhân sự.
Number of employees as of December 31, 2024: 19 employees.
- Thu nhập bình quân đối với người lao động là: 17.180.080 đồng/người/tháng.
Average income for workers is: 17,180,080 VND/person/month

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động/*Labor policies to ensure health, safety and welfare of workers*:

Tham gia đầy đủ BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động; tổ chức khám sức khỏe định kỳ; tập thể dục giữa giờ làm việc; thăm hỏi, quan tâm người lao động, người thân bị ốm đau; ban hành các chế độ phúc lợi của người lao động; tổ chức các hoạt động nội bộ đảm bảo môi trường làm việc lành mạnh, cởi mở, cơ sở vật chất đầy đủ; đảm bảo chi trả lương đúng hạn, áp dụng đa dạng, linh hoạt các chế độ phúc lợi để nâng cao tinh thần gắn kết và đời sống tinh thần của người lao động đồng thời khuyến khích người lao động nâng cao năng lực làm việc, cống hiến và gắn bó lâu dài với Công ty.

Fully participate in social insurance, health insurance, unemployment insurance for employees; organize periodic health check-ups; exercise during working hours; visit and care for sick employees and relatives; issue employee welfare policies; organize internal activities to ensure a healthy, open working environment, adequate facilities; ensure timely salary payment, apply diverse and flexible welfare policies to enhance the spirit of

solidarity and spiritual life of employees while encouraging employees to improve their working capacity, contribute and stay with the Company for a long time.

c) Hoạt động đào tạo người lao động/*Employee training*

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên/*The average number of training hours per year, according to the staff and classified staff.*

- Đào tạo hội nhập: Tổ chức đào tạo hội nhập cho nhân viên mới, thời gian đào tạo 60 phút/buổi.

Integration training: Organize integration training for new employees, training time 60 minutes/session.

- Đào tạo chuyên môn (nội bộ): Các bộ phận chuyên môn tổ chức đào tạo định kỳ hàng tuần, hàng tháng, hàng quý, thời gian đào tạo theo từng nội dung đào tạo.

Professional training (internal): Professional departments organize periodic training weekly, monthly, quarterly, training time according to each training content.

- Đào tạo chuyên môn (khóa đào tạo): Cử cán bộ nhân viên tham gia các khóa đào tạo theo yêu cầu chuyên môn nghiệp vụ. Chi phí đào tạo do Công ty chi trả theo quy định của Công ty, thời gian đào tạo theo từng chương trình đào tạo.

Professional training (training courses): Send staff to attend training courses according to professional requirements. Training costs are paid by the Company according to Company regulations, training time according to each training program.

- Tổ chức chương trình thực tập sinh cho sinh viên năm 3, năm 4, sinh viên mới ra trường thực tập tại Công ty, thời gian đào tạo 02 tháng.

Organize internship program for 3rd and 4th year students, new graduates to intern at the Company, training period 02 months.

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp/*The skills development and continuous learning program to support workers employment and career development.*

- Đào tạo hội nhập: Tổ chức đào tạo hội nhập cho nhân viên mới.

Onboarding training: Organize onboarding training for new employees.

- Đào tạo chuyên môn (nội bộ): Các bộ phận chuyên môn tổ chức đào tạo định kỳ hàng tuần, hàng tháng, hàng quý.

Professional training (internal): Professional departments organize periodic training weekly, monthly, quarterly.

- Đào tạo chuyên môn (khóa đào tạo): Cử cán bộ nhân viên tham gia các khóa đào tạo theo yêu cầu chuyên môn nghiệp vụ. Chi phí đào tạo do Công ty chi trả theo quy định của Công ty.

Professional training (training courses): Send staff to attend training courses according to professional requirements. Training costs are paid by the Company according to Company regulations.

- Tổ chức chương trình thực tập sinh cho sinh viên năm 3, năm 4, sinh viên mới ra trường thực tập tại Công ty.

Organize internship programs for 3rd and 4th year students and new graduates to intern at the Company.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương/Report on responsibility for local community.

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng/The community investments and other community development activities, including financial assistance to community service.

Công ty đã duy trì và thực hiện các công tác xã hội, chung tay vì cộng đồng như sau:

The company has maintained and carried out social work, joining hands for the community as follows:

- Khuyến khích người lao động tham gia các hoạt động thiện nguyện như quyên góp ủng hộ người dân chịu ảnh hưởng của cơn bão Yagi thông qua Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam.

To encourage employees to participate in charitable activities, such as making donations in support of people affected by Typhoon Yagi, through the Vietnam Fatherland Front Committee.

- Quyên góp ủng hộ Quỹ bảo trợ trẻ em nhiễm chất độc màu da cam, ủng hộ người dân chịu ảnh hưởng của cơn bão Yagi,...

To contribute to the Fund for Supporting Children Affected by Agent Orange and provide aid to people affected by Typhoon Yagi,...

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ đối với cộng đồng và xã hội, chung tay góp phần xây dựng một xã hội tốt đẹp và phát triển bền vững.

Fulfill responsibilities and obligations to the community and society, join hands to contribute to building a better and sustainable society.

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN/Report on green capital market activities under the guidance of the SSC: Không có/None.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc/Reports and assessments of the Board of Management (Ban Tổng Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty/the Board of Management reports and assesses the Company's situation through every facet)

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/Assessment of operating results

- Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty so với kế hoạch/dự tính và các kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trước đây. Trường hợp kết quả sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch thì nêu rõ nguyên nhân và trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với việc không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh (nếu có)/General analysis of company's operations against the previous operating targets and results. In case of failing to meet the operating results and targets, the Board of Management must clearly state the reasons and their responsibilities for such results (if any).

Theo kết quả kinh doanh năm 2024, PVIF đã hoàn thành vượt chỉ tiêu Doanh thu, Lợi nhuận trước thuế, Lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch năm 2024 mà ĐHĐCĐ đã đề ra và có sự tăng trưởng so với kết quả kinh doanh năm 2023.

Kết quả kinh doanh năm 2024 chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản và đầu tư chứng khoán. Trong đó, doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản có sự tăng trưởng mạnh là do ghi nhận doanh thu từ các lô LP đã thu tiền từ các năm trước nhưng năm nay mới thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng là 55,5 tỷ đồng, và doanh thu bất động sản bán hàng trong năm 2024 là 30,4 tỷ đồng.

According to the 2024 business results, PVIF has outperformed the targets of Revenue, Pre-tax Profit, and After-tax Profit according to the 2024 plan set by the General Meeting of Shareholders and has grown compared to the 2023 business results.

Business results in 2024 mainly come from real estate business activities and securities investment. In particular, revenue from real estate business has strong growth due to recording revenue from LP lots that have collected money from previous years but have just completed transfer procedures this year, which is 55.5 billion VND, and real estate sales revenue in 2024 is 30.4 billion VND.

- Những tiến bộ công ty đã đạt được/The Company's achievements.

Trong năm qua, Công ty đã được được nhiều kết quả tích cực thể hiện năng lực quản trị hiệu quả và chiến lược phát triển phù hợp trong bối cảnh kinh tế còn nhiều thách thức, cụ thể:

Over the past year, the Company has achieved many positive results, demonstrating its effective management capacity and appropriate development strategy in a challenging economic context, specifically:

- Hoàn thành vượt kế hoạch kinh doanh do ĐHDCĐ đề ra, tạo nền tảng vững chắc cho sự tăng trưởng bền vững.
Exceeding the business plan set by the General Meeting of Shareholders, creating a solid foundation for sustainable growth.
- Kiểm soát rủi ro hiệu quả, đảm bảo hoạt động ổn định và hạn chế tác động tiêu cực từ thị trường.
Effective risk control, ensuring stable operations and limiting negative impacts from the market.
- Chủ động tìm kiếm cơ hội đầu tư.
Actively seeking investment opportunities.
- Tối ưu hóa chi phí vận hành và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực.
Optimizing operating costs and improving resource efficiency
- Duy trì nền tài chính lành mạnh, khẳng định sự ổn định và tính tự chủ của Công ty.
Maintaining a healthy financial background, affirming the stability and autonomy of the Company.

2. Tình hình tài chính/Financial Situation

a) Tình hình tài sản/Assets

Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản và nợ phải thu quá hạn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh)/*Analysis of assets and changes in assets (analysis and assessment of the efficiency of assets usage and bad receivable debts that affect operating results).*

Tài sản ngắn hạn giảm so với đầu năm số tiền 20 tỷ (tương ứng 11%) chủ yếu do hàng tồn kho giảm 45 tỷ (tương ứng 69%) và thuế và các khoản phải thu của nhà nước giảm 6 tỷ (tương ứng 61%) nguyên nhân là trong năm hoàn thành bán các lô LP đã thu tiền từ trước và thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động bất động sản phải nộp tăng làm giảm số thuế đã nộp thừa từ các năm trước.

Current assets decreased by 20 billion (equivalent to 11%) compared to the beginning of the year, mainly due to a decrease of 45 billion (equivalent to 69%) in inventories and a decrease of 6 billion (equivalent to 61%) in taxes and receivables from the state due to the completion of the sale of LP lots that had been collected in advance during the year and the increase in corporate income tax payable from real estate activities, reducing the amount of tax overpaid from previous years.

b) Tình hình nợ phải trả/Debt Payable

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ/*Current debts, major changes of debts.*

Nợ phải trả tại ngày 31/12/2024 giảm 54,7 tỷ so với đầu năm do người mua trả tiền trước cho các lô LP trong năm nay đã hoàn thành chuyển nhượng.

Liabilities as of December 31, 2024 decreased by VND54.7 billion compared to the beginning of the year due to prepayments from buyers for LP lots this year that have completed transfers.

- Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay/*Analysis of bad debts, impacts of the exchange rate changes on operating results of the Company and impacts of lending rate changes: Không có/None.*

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/*Improvements in organizational structure, policies, and management.*

- Xây dựng bộ máy quản lý tinh gọn, hiệu quả, chuyên nghiệp hướng tới sự phát triển bền vững ổn định của Công ty.

Building a streamlined, efficient, professional management system towards the stable and sustainable development of the Company.

- Rà soát và cập nhật hệ thống quy chế, quy trình nội bộ đảm bảo phù hợp với thực tiễn hoạt động của Công ty và tuân thủ pháp luật hiện hành.

Review and update the system of internal regulations and procedures to ensure they are consistent with the Company's operational practices and comply with current laws.

- Không ngừng cải tiến, đổi mới quy trình quản lý, đầu tư nhằm xây dựng nền tảng vững chắc đảm bảo kế hoạch sản xuất kinh doanh.

Continuously improve and innovate management and investment processes to build a solid foundation to ensure production and business plans.

- Luôn có các chính sách khen thưởng phù hợp với từng thời kỳ nhằm khuyến khích người lao động phát huy sáng tạo, nâng cao năng hiệu quả công việc.

There are always appropriate reward policies for each period to encourage employees to be creative and improve work efficiency.

- Đào tạo, bổ sung đội ngũ cán bộ nhân viên có chuyên môn nghiệp vụ, nâng cao chuyên môn nghiệp vụ trình quản lý.

Training and supplementing staff with professional expertise, improving professional expertise in management.



- Duy trì và phát triển văn hóa công ty cởi mở và chia sẻ trong mọi hoạt động của công ty.

Maintain and develop an open and sharing corporate culture in all company activities.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai/*Development plans in future*

- Tiếp tục thực hiện chiến lược của ĐHĐCĐ và HĐQT đã vạch ra tập trung đầu tư và nắm giữ các tài sản trong lĩnh vực bất động sản và khách sạn – du lịch. Phát triển đầu tư chứng khoán trở thành hoạt động kinh doanh mũi nhọn của Công ty.

Continue to implement the strategy outlined by the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors to focus on investing and holding assets in the real estate and hotel-tourism sectors. Develop securities investment into the Company's spearhead business activity.

- Tăng góp vốn vào các công ty con có tiềm năng trong lĩnh vực du lịch, bất động sản để làm nền tảng cho sự phát triển lâu dài và bền vững, đồng thời giảm chi phí tài chính cho các công ty con.

Increase capital contribution to potential subsidiaries in the tourism and real estate sectors to lay the foundation for long-term and sustainable development, while reducing financial costs for subsidiaries.

- Thực hiện kiện toàn và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, nâng cao thu nhập và phúc lợi cho người lao động.

Implement and improve the quality of human resources, increase income and benefits for employees.

- Nghiên cứu, đánh giá tác động của môi trường tại các dự án của công ty con đang triển khai, đề phòng và hạn chế các tổn thất xảy ra.

Research and assess environmental impacts of ongoing projects conducted by subsidiaries, in order to prevent and minimize potential losses.

- Áp dụng công nghệ thông tin vào công tác quản lý.

Applying information technology to management tasks.

5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán/*Explanation of the Board of Management for auditor's opinions.*

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ tại Báo cáo tài chính riêng năm 2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 như sau:

The qualified audit opinions on the 2024 Separate Financial Statements and the 2024 Consolidated Financial Statements is as follows:

Ý kiến thứ nhất: 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 31/12/2024 là 274.375 triệu VND (trong năm 2024 là 47.153 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 31/12/2024 lần lượt là 20.876 triệu VND và 59.758 triệu VND (tại ngày 31/12/2023 lần lượt là 67.765 triệu VND và 58.082 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 (Tại BCTC riêng và BCTC hợp nhất năm 2024).

First opinion: The Company has recorded the cost of real estate transfer as land use rights attached to infrastructure of the Hoa Quy Urban Area project, Da Nang city with the accumulated amount from the beginning of the project to 31 December 2024 being VND 274,375 million (in 2024, it was VND 47,153 million); the value of completed real estate finished goods awaiting sale and the value of unfinished basic construction as at 31 December 2024 were VND 20,876 million and VND 59,758 million, respectively (As at 31 December 2023, it was respectively VND 67,765 million and VND 58,082 million). We have not yet obtained the approved budget and progress reports for the project, and therefore we are unable to determine whether any adjustments to the Cost of Goods Sold, Retained earnings, Inventories, Construction in Progress and related items in the accompanying separate financial statements are necessary as a result of this matter (In separate financial statements and consolidated financial statements in 2024).

Ý kiến thứ hai: Các khoản phải thu, phải trả Công ty Cổ phần Chứng khoán đầu khí ("PSI") theo Hợp đồng ủy thác vốn và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và PSI tại ngày 31/12/2024 với số tiền lần lượt là 8,27 tỷ VND (Thuyết minh số 7(i)) và 8,03 tỷ VND (Thuyết minh số 17(i)) chưa được đối chiếu, xác nhận. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh các khoản mục Phải thu ngắn hạn khác, Phải trả ngắn hạn khác trên Bảng cân đối kế toán riêng đính kèm hay không (Tại BCTC riêng và BCTC hợp nhất năm 2024).

Second opinion: The receivables and payables to PetroVietnam Securities Joint Stock Company ("PSI") under the Capital Trust Contract and the Business Cooperation Agreement between the Company and PSI as at 31 December 2024 with the amounts of VND 8.27 billion (Note 7(i)) and VND 8.03 billion (Note 17(i)) respectively have not been reconciled or confirmed. We have performed all necessary audit procedures but are still unable to determine whether it is necessary to adjust the items Other short-term receivables and Other short-term payables on the attached Separate Statement of Financial Position. (In separate financial statements and consolidated financial statements in 2024).

Ý kiến thứ ba: Số liệu của các công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mắt Trời (SUNCOM) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Miền Trung (CDI) (Chi tiết xem Phụ lục 01 và Phụ lục 02 đính kèm) chưa được kiểm toán. Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng về số liệu của các Công ty con, do đó chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề trên đến Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (Tại BCTC hợp nhất năm 2024).

Third opinion: The financial data of the subsidiaries consolidated into the consolidated financial statements for the fiscal year ended 31 December 2024 includes Sun Waterfall Investment Trading and Travel Joint Stock Company (SUNCOM) and Central Development Investment Joint Stock Company (CDI) (For details, see Appendix 01 and Appendix 02 attached). These figures have not been audited. We were unable to obtain evidence regarding the subsidiaries' financial data; therefore, we cannot assess the impact of this issue on the accompanying consolidated financial statements (In the consolidated financial statements in 2024).

Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán ngoại trừ tại Báo cáo tài chính riêng năm 2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 như sau:

The Board of General Directors' explanation for the qualified audit opinions in the 2024 Separate Financial Statements and the 2024 Consolidated Financial Statements is as follows:

Ý kiến thứ nhất: Về triển khai dự án Khu đô thị Hòa Quý: Thành phố giao đất sạch, thu tiền sử dụng đất, PVIF triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng, xây nhà và thực kinh doanh khi đủ điều kiện và được UBND thành phố chấp thuận cho bán đất/tài sản trên đất. Đến nay PVIF đã được bàn giao diện tích đất là 175.124,9748 m² và đã hoàn thành xong 100% nghĩa vụ tài chính với UBND thành phố; đã triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng trên toàn bộ diện tích đất được bàn giao.

First opinion: Regarding the implementation of the Hoa Quy Urban Area project: The city will hand over clean land, collect land use fees, PVIF will implement infrastructure construction, build houses and conduct business when qualified and approved by the City People's Committee to sell land/assets on the land. Up to now, PVIF has been handed over a land area of 175,124.9748 m² and has completed 100% of its financial obligations to the City People's Committee; has implemented infrastructure construction on the entire area of land handed over.

Ý kiến thứ hai: Tính đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, chúng tôi đã và đang tích cực làm việc với PSI thực hiện các thủ tục cần thiết, thích hợp để xử lý các khoản công

nợ này. Bên cạnh đó chúng tôi cũng chắc chắn rằng không có bất kỳ tổn thất nào có thể xảy ra đối với công ty liên quan đến khoản công nợ này.

Second opinion: As of the date of issuance of our audit report, we have been actively working with PSI to carry out the necessary and appropriate procedures to handle these debts. In addition, we are confident that no losses will arise to the Company in relation to these receivables and payables.

Ý kiến thứ ba: Chúng tôi đã cung cấp đầy đủ báo cáo tài chính của 02 công ty con là Công ty CP Đầu tư thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời (Suncom) và Công ty CP Đầu tư phát triển Miền Trung (CDI) và các tài liệu theo yêu cầu của kiểm toán viên nhằm đảm bảo thu thập đầy đủ thông tin phục vụ cho việc hợp nhất báo cáo tài chính.

Third opinion: We have provided complete financial statements of 02 subsidiaries, namely Sun waterfall investment Trading and travel Joint Stock Company (Suncom) and Central Development Investment Joint Stock Company (CDI), along with other supporting documents as requested by the auditor to ensure full collection of information for the consolidation of financial statements.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty/*Assessment Report related to environmental and social responsibilities of the Company*

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)/*Assessment concerning the environmental indicators (water consumption, energy, emissions, etc.).*

Công ty luôn xác định công tác bảo vệ môi trường là một trong những yếu tố quan trọng góp phần phát triển bền vững. Năm 2024, PVIF đã triển khai nhiều hoạt động hướng đến việc tuân thủ pháp luật về môi trường, giảm thiểu tác động tiêu cực đến hệ sinh thái và cải thiện hiệu suất sử dụng tài nguyên thiên nhiên. Các chỉ tiêu môi trường được đánh giá như sau:

The Company always identifies environmental protection as one of the important factors contributing to sustainable development. In 2024, PVIF implemented many activities to comply with environmental laws, minimizing negative impacts on the ecosystem and improving the efficiency of natural resource usage. Environmental indicators are assessed as follows:

- Tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.
Compliance with environmental protection laws.
- Mức tiêu thụ năng lượng, lượng nước sử dụng: Sử dụng tiết kiệm và hợp lý.
Energy consumption, water usage: Used economically and reasonably.

- Phát thải khí nhà kính: Công ty đã triển khai thực hiện trồng cây xanh tại Công ty; sử dụng chai thủy tinh thay chai nhựa; sử dụng các vật dụng thân thiện với môi trường; thu gom rác thải theo quy định;...

Greenhouse gas emissions: The Company has implemented tree planting at the Company; used glass bottles instead of plastic bottles; used environmentally friendly items; collected waste according to regulations;...

- Xây dựng văn hóa nội bộ doanh nghiệp hướng đến môi trường xanh, sạch, đẹp: tạo thói quen tiết kiệm năng lượng trong toàn thể cán bộ nhân viên; tuyên truyền, phổ biến nâng cao ý thức bảo vệ môi trường đến người lao động,...

Fostering an internal corporate culture towards a green, clean and beautiful environment: creating energy saving habits among all staff; promoting and disseminating environmental protection awareness to workers,...

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động/*Assessment concerning the labor issues*

Người lao động tại Công ty đảm bảo mức thu nhập phù hợp với mặt bằng chung của xã hội, được trang bị thiết bị làm việc đầy đủ, tham gia BHXH, đầy đủ, chế độ phúc lợi. Hằng năm, căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh và đánh giá năng lực của NLD, công ty có những chính sách khen thưởng, phúc lợi đảm bảo cho NLD.

Employees at the Company are guaranteed an income level appropriate to the general market level, fully equipped with necessary working tools, enrolled in social insurance, and entitled to full welfare benefits. Every year, based on business performance and employee competency evaluations, the Company has policies to reward and ensure welfare for employees.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương/*Assessment concerning the corporate responsibility for the local community*

Trong năm qua, Công ty hoàn thành tốt trách nhiệm với cộng đồng địa phương, tham gia các hoạt động tuyên truyền nâng cao ý thức bảo vệ môi trường, tham gia ủng hộ các quỹ vì người nghèo, quỹ bảo trợ trẻ em nhiễm chất độc màu da cam, ủng hộ người dân chịu ảnh hưởng của cơn bão Yagi,...

Over the past year, the Company has fulfilled its responsibilities to the local community by participating in environment awareness campaigns, supporting funds for the poor, sponsoring programs for children affected with Agent Orange, and assisting people impacted by typhoon Yagi, among others.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)/*Assessments of the Board of Directors on the Company's operation (for joint stock companies)*

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/*Assessments of the Board of Directors on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities.*

- Hội đồng quản trị hoạt động theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ công ty. Đã thực hiện kế hoạch phù hợp với mục tiêu hoạt động của Công ty, quản trị rủi ro hiệu quả và mang lại lợi nhuận cho công ty.

The Board of Directors operates in accordance with the law and the Company's Charter. It has implemented plans in line with the Company's operational goals, effectively managed risks and brought profits to the Company.

- Thực hiện tốt các chính sách với người lao động, đảm bảo thu nhập và đời sống tinh thần. Xây dựng văn hóa doanh nghiệp cởi mở và chia sẻ, tuyên truyền và có những hoạt động mở rộng hiểu biết về lịch sử, địa danh, biết ơn người có công với quê hương đất nước, chung tay vì cộng đồng.

Implement policies well for employees, ensure income and spiritual life. Build an open and sharing corporate culture, promote and have activities to expand understanding of history, places, show gratitude to those who have contributed to the homeland and country, join hands for the community.

- Thực hiện đúng các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, phát động phong trào trồng cây xanh tại nơi làm việc, sử dụng tiết kiệm điện, nước, hạn chế rác thải, sử dụng vật dụng thân thiện với môi trường,...

Comply with legal regulations on environmental protection, launch a movement to plant trees at work, save electricity and water, limit waste, use environmentally friendly items, etc.

- HĐQT đánh giá cao sự nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên đã cùng công ty vượt qua khó khăn để thực hiện kế hoạch được giao.

The Board of Directors highly appreciates the efforts of the Board of Directors and all staff who have worked with the company to overcome difficulties to implement the assigned plan.

- Về công tác đầu tư dự án: Công ty tập trung thực hiện các dự án trọng điểm đang triển khai tại Đà Nẵng và Hòa Bình.

Regarding project investment: The company focuses on implementing key projects currently underway in Da Nang and Hoa Binh.

- Về công tác tài chính: Đảm bảo tốt nguồn tài chính để triển khai thực hiện các dự án trọng điểm.

Regarding financial work: Ensure good financial resources to implement key projects.

- Về công tác tổ chức, đoàn thể: Luôn quan tâm đến đời sống của cán bộ công nhân viên, đảm bảo quyền lợi của người lao động theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Regarding organization and union work: Always care about the lives of staff and workers, ensure the rights of workers in accordance with current laws.

- HĐQT đánh giá Công ty đang ổn định và phát triển theo đúng hướng đã đề ra.

The Board of Directors assesses that the Company is stable and developing in the right direction.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty/*Assessment of Board of General Directors on Board of Management's performance*

Năm 2024, Ban Tổng Giám đốc có sự phối hợp chặt chẽ với HĐQT đưa ra các giải pháp đề xuất kịp thời trong hoạt động sản xuất kinh doanh trình HĐQT thông qua. Ban Tổng Giám đốc đã hoạt động phù hợp với các quy định của Điều lệ, pháp luật và thực hiện tốt các nhiệm vụ được giao, tuân thủ và triển khai kịp thời các Nghị quyết của HĐQT và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

In 2024, the Board of General Directors closely coordinated with the Board of Directors to promptly propose solutions in production and business activities for approval. The Board of General Directors operated in accordance with the provisions of the Charter and the law and performed well the assigned tasks, complied with and promptly implemented the Resolutions of the Board of Directors and the Resolutions of the General Meeting of Shareholders.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/*Plans and orientations of the Board of Directors*

- Tiếp tục chỉ đạo việc thực hiện các hoạt động kinh doanh và đầu tư dự án, tập trung xây dựng, tạo dựng tài sản tại các công ty con, đồng thời giám sát, hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các chỉ tiêu theo các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

Continue directing the implementation of business activities and project investment, focusing on building and creating assets at subsidiaries, while supervising and supporting the Board of Directors in completing the targets set by the Resolutions and Decisions of the General Meeting of Shareholders;

- Đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các cổ đông;

Ensure the lawful rights and interests for shareholders;

- Quan tâm hơn nữa đến đời sống vật chất, tinh thần, thu nhập, quyền lợi và tạo điều kiện phát triển nghề nghiệp cho cán bộ nhân viên;
Pay more attention to the material and spiritual life, income, benefits and career development opportunities for employees;
- Tiếp tục xây dựng văn hóa doanh nghiệp;
Continue to build corporate culture;
- Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và khả năng huy động vốn cho mục tiêu phát triển lâu dài của Công ty;
Improve efficiency of capital utilization and the Company's capacity to mobilize for long-term development goals;
- Tích cực tìm kiếm các cơ hội hợp tác liên doanh, liên kết mà Công ty đánh giá là có hiệu quả cũng như đẩy mạnh công tác tìm kiếm và phát triển dự án.
Actively seek joint venture and partnership opportunities that the Company considers effective as well as promote project search and development.

V. Quản trị công ty/Corporate governance

1. Hội đồng quản trị/Board of Directors

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/*Members and structure of the Board of Directors:*

| Stt No. | Thành viên HĐQT/ <i>Board of Directors'</i> <i>members</i> | Chức vụ/ <i>Position</i> | Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết/ <i>Ownership</i> <i>percentages of</i> <i>voting shares by</i> <i>the company</i> | Số lượng chức danh nắm giữ tại Công ty khác/ <i>Number of</i> <i>positions held at</i> <i>other companies</i> |
|------------|---|--|---|---|
| 1 | Ông Nguyễn Hoàng Tuấn/ <i>Mr. Nguyen Hoang Tuan</i> | Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman of the BOD</i> | - | |
| 2 | Ông Lê Tiến Hùng/ <i>Mr. Le Tien Hung</i> | Phó chủ tịch HĐQT/ <i>Vice Chairman of the BOD</i> | 27,87% | 02 |
| 3 | Ông Lê Văn Việt/ <i>Mr. Le Van Viet</i> | Ủy viên HĐQT/ | 9,27% | 02 |

| Stt No. | Thành viên HĐQT/ <i>Board of Directors'</i> <i>members</i> | Chức vụ/ <i>Position</i> | Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết/ <i>Ownership</i> <i>percentages of</i> <i>voting shares by</i> <i>the company</i> | Số lượng chức danh nắm giữ tại Công ty khác/ <i>Number of</i> <i>positions held at</i> <i>other companies</i> |
|------------|---|------------------------------------|---|---|
| | | <i>Member of the</i> <i>BOD</i> | | |

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị/*The committees of the Board of Directors:*
Không có/*None*.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị/*Activities of the Board of Directors:* đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp/*Assessing activities of the Board of Directors and specifying the number of Board of Directors meetings, their contents and results.*

- Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị/*Assessing activities of the Board of Directors:*

Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ theo đúng quy định của Điều lệ công ty, đảm bảo tất cả các công việc quan trọng của Công ty đều được Hội đồng quản trị thảo luận bàn bạc để đưa ra các quyết định kịp thời. Biên bản và Nghị quyết của Hội đồng quản trị được ban hành và triển khai kịp thời làm cơ sở cho Ban Tổng Giám đốc tổ chức thực hiện.

The Board of Directors has fully complied with the provisions of the Company Charter, ensuring that all important tasks of the Company are discussed by the Board of Directors to make timely decisions. Minutes and Resolutions of the Board of Directors are issued and implemented promptly as a basis for the Board of Directors to organize implementation.

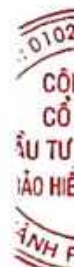
- Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

Năm 2024, Hội đồng quản trị đã tổ chức 06 phiên họp với các nội dung sau:

In 2024, the Board of Directors convened 06 meetings with the following contents

| Stt No. | Ngày <i>Date</i> | Nội dung <i>Content</i> | Tỷ lệ thông qua <i>Approval</i> <i>rate</i> |
|------------|---------------------|--|--|
| 1 | 06/03/2024 | - Thông qua Báo cáo về việc triển khai thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023. | 100% |

| Stt No. | Ngày Date | Nội dung Content | Tỷ lệ thông qua Approval rate |
|------------|--|--|--|
| | March 6 th 2024 | <p><i>Approved the Report on implementing the audit of financial statements in 2023.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Giao cho Tổng Giám đốc xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2024 trình Hội đồng quản trị phê duyệt. <i>Assigned the General Director to develop a 2024 business plan and submit it to the Board of Directors for approval.</i> - Đồng ý hoãn tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 trong tháng 4/2024. ĐHĐCĐ thường biên được tổ chức vào ngày 30/6/2024. Giao cho ông Lê Tiến Hùng gửi văn bản cho các cấp quản lý báo cáo về việc lùi thời gian họp ĐHĐCĐ thường niên và chuẩn bị toàn bộ nội dung, tờ trình họp ĐHĐCĐ trình HĐQT thông qua trước khi báo cáo ĐHĐCĐ. <i>Agreed to postpone holding the 2024 Annual General Meeting of Shareholders in April 2024. The ordinary General Meeting of Shareholders will be held on June 30, 2024. Assigned Mr. Le Tien Hung to send documents to management levels reporting on the postponement of the annual General Meeting of Shareholders and prepare all contents and proposals for the General Meeting of Shareholders to submit to the Board of Directors for approval before reporting to the General Meeting of Shareholders.</i> | |
| 2 | 18/05/2024 May 18 th 2024 | <ul style="list-style-type: none"> - Thông qua báo cáo kết quả kinh doanh năm 2023 đã được kiểm toán, trình ĐHĐCĐ thông qua. <i>Approved the audited 2023 income statement and submit it to the General Meeting of Shareholders for approval.</i> - Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2024 của Tổng Giám đốc, trình ĐHĐCĐ thông qua. | 100% |



| Stt No. | Ngày Date | Nội dung Content | Tỷ lệ thông qua Approval rate |
|------------|---|--|--|
| | | <p><i>Approved the 2024 business plan of the General Director and submitted it to the General Meeting of Shareholders for approval.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 vào 08h ngày 30/6/2024 tại khu Du lịch Thác Mặt Trời – thôn Vó Khang, xã Kim Bôi, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình. <p><i>Approved the plan to organize the 2024 Annual General Meeting of Shareholders at 08:00 on June 30, 2024 at Thac Mat Troi Tourist Area - Vo Khang Village, Kim Boi Commune, Kim Boi District, Hoa Binh Province.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Thông qua các nội dung họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 và giao cho ông Lê Tiến Hùng – Phó Chủ tịch HĐQT chuẩn bị tài liệu, gửi thư mời họp ĐHĐCĐ, ký tất cả các báo cáo, tờ trình với ĐHĐCĐ. <p><i>Approved the contents of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders and assigned Mr. Le Tien Hung - Vice Chairman of the Board of Directors to prepare documents, send invitations to the General Meeting of Shareholders, and sign all reports and presentations to the General Meeting of Shareholders.</i></p> | |
| 3 | 11/09/2024 <i>Sep 11th 2024</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh đến hết tháng 8 năm 2024, kế hoạch kinh doanh 4 tháng cuối năm 2024. <p><i>Approved the income statement until the end of August 2024, business plan for the last 4 months of 2024.</i></p> | 100% |
| 4 | 05/10/2024 <i>Oct 5th 2024</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Gia hạn Quyết định số 07/QĐ-PVIF ngày 08/10/2019 đến ngày 07/10/2029. Ông Lê Tiến Hùng tiếp tục đảm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Bảo hiểm Dầu khí đến ngày 07/10/2029. <p><i>Extend Decision No. 07/QĐ-PVIF from October 8, 2019 to October 7, 2029. Mr. Le Tien Hung continues to hold</i></p> | 100% |

| Stt No. | Ngày Date | Nội dung Content | Tỷ lệ thông qua Approval rate |
|------------|---|--|--|
| | | <i>the position of General Director of Petrovietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company until October 7, 2029.</i> | |
| 5 | 18/10/2024 <i>Oct 18th 2024</i> | <p>Cử ông Lê Tiến Hùng – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Miền Trung (CDI) làm người đại diện cho toàn bộ 7.840.000 cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Bảo hiểm Dầu khí (PVIF) tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Miền Trung kể từ ngày 18/10/2024 để bỏ phiếu thông qua các nội dung sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc chuyển nhượng tài sản cố định tại CDI. - Thông qua việc giao cho ông Lê Văn Việt - Tổng Giám đốc CDI toàn quyền đàm phán, quyết định nội dung và ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản. <p><i>Appoint Mr. Le Tien Hung - Chairman of the Board of Directors of Central Development Investment Joint Stock Company (CDI) to represent all 7,840,000 shares of Petrovietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company (PVIF) at Central Development Investment Joint Stock Company from October 18, 2024 to vote to approve the following contents:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Approving the transfer of fixed assets at CDI.</i> - <i>Approving the assignment to Mr. Le Van Viet - General Director of CDI full authority to negotiate, decide on the content and sign the property transfer contract.</i> | 100% |
| 6 | 11/12/2024 <i>Dec 11th 2024</i> | <p>- Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh đến hết tháng 11 năm 2024 và kế hoạch kinh doanh sơ bộ năm 2025.</p> <p><i>Approved the income statement until the end of November 2024 and the preliminary business plan for 2025.</i></p> | 100% |

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập/*Activities of the Board General of Directors' independent members*. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị/*Activities of the Board of General Directors' subcommittees*: Không có/*None*.

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm/*The list of members of the Board of Directors possessing certificates on corporate governance. The list of members of the Board of Directors participating in corporate governance training programs in the year*: Không có/*None*.

2. Ban Kiểm soát/*Board of Supervisors*

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/*Members and structure of the Board of Supervisors*:

| Stt No. | Thành viên BKS/ <i>Members of Board of Supervisors</i> | Chức vụ/ <i>Position</i> | Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết/ <i>Ownership percentages of voting shares by the company</i> |
|------------|---|--|--|
| 1 | Bà Nguyễn Quỳnh Nga <i>Ms. Nguyen Quynh Nga</i> | Trưởng ban kiểm soát/ <i>Head of Board of Supervisors</i> | 0,97% |
| 2 | Bà Phạm Thị Phụng <i>Ms. Pham Thi Phung</i> | Thành viên Ban kiểm soát/ <i>Member of Board of Supervisor</i> | - |
| 3 | Bà Nguyễn Phương Loan <i>Ms. Nguyen Phuong Loan</i> | Thành viên Ban kiểm soát/ <i>Member of Board of Supervisors</i> | - |

b) Hoạt động của Ban kiểm soát/*Activities of the Board of Supervisors*:

- Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát/*Assessing activities of the Board of Supervisors*:

Các thành viên Ban kiểm soát được phân công nhiệm vụ cụ thể, rõ ràng. Ban kiểm soát thường xuyên tiến hành giám sát hoạt động của Công ty theo định kỳ các nội dung sau:

The members of the Board of Supervisors are assigned clearly defined and specific tasks. The Board of Supervisors regularly carries out periodic monitoring of the Company's activities with the following contents:

- Giám sát nhiệm vụ quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành; giám sát việc phối hợp giữa Hội đồng quản trị, Ban Điều hành với các bộ phận khác của Công ty.

Supervise the management and operation tasks of the Board of Directors and the Executive Board; monitor the coordination between the Board of Directors, the Executive Board and other departments of the Company.

- Giám sát và đánh giá việc thực hiện kế hoạch năm. Thẩm định Báo cáo tài chính, phân tích đánh giá các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính.

Monitor and evaluate the implementation of the annual plan. Review financial reports, analyze and access the indicators presented in the financial statements.

- Cuộc họp của Ban kiểm soát:

Năm 2024, Ban kiểm soát đã tổ chức 02 phiên họp với các nội dung như sau:

In 2024, the Board of Supervisors convened 02 meetings with the following contents:

| Stt No. | Ngày Date | Nội dung Content | Tỷ lệ thông qua Approval rate |
|------------|--------------------------------|---|-------------------------------------|
| 1 | 18/6/2024 June 18, 2024 | - Báo cáo hoạt động 6 tháng đầu năm 2024. <i>Report on activities for the first 6 months of 2024.</i> - Kế hoạch hoạt động 6 tháng cuối năm 2024. <i>Operational plan for the last 6 months of 2024.</i> | 100% |
| 2 | 06/11/2024 November 6, 2024 | - Báo cáo công tác giám sát Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành công ty, công tác lập báo cáo tài chính. <i>Report on the supervision of the Board of Directors and the General Director in the management and operation of the company, and the preparation of financial statements.</i> | 100% |

107-C
Y
N
HÌNH
J KHÍ
IA N

| Stt No. | Ngày Date | Nội dung Content | Tỷ lệ thông qua Approval rate |
|------------|--------------|---|-------------------------------------|
| | | <p>- Báo cáo việc tiếp nhận yêu cầu của cổ đông liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty.</p> <p><i>Report on receiving shareholders' requests related to the management and operation of the Company.</i></p> <p>- Báo cáo về việc thực hiện nghĩa vụ công ty đại chúng.</p> <p><i>Report on the implementation of public company obligations.</i></p> | |

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát /Transactions, remunerations and benefits of the Board of General Director, Board of Management and Board of Supervisors

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/Salary, rewards, remuneration and benefits: (Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý. Giá trị các khoản thù lao, lợi ích và chi phí này phải được công bố chi tiết cho từng người, ghi rõ số tiền cụ thể. Các khoản lợi ích phi vật chất hoặc các khoản lợi ích chưa thể/không thể lượng hóa bằng tiền cần được liệt kê và giải trình đầy đủ/Salary, rewards, remuneration and other benefits and expenses for each member of the Board of Directors, the Board of Supervisors/Audit Committee, Director and General Director and managers. Values of such remuneration, benefits and expenses shall be disclosed in details for each person. Non-material benefits which have not been/cannot be quantified by cash shall be listed and explained).

- Thù lao, lương, lợi ích khác, chi phí của Hội đồng quản trị/Remuneration, salary, other benefits, expenses of the Board of Directors:

| Stt No. | Thành viên HĐQT/ <i>Board of Directors'</i> <i>members</i> | Chức vụ/ <i>Position</i> | Thù lao/ <i>Remuneration</i> | Lương và các lợi ích khác/ <i>Salary,</i> <i>other</i> <i>benefits</i> | Chi phí/ <i>Expenses</i> |
|------------|---|--|---------------------------------|---|-----------------------------|
| 1 | Ông Nguyễn Hoàng Tuấn/ <i>Mr. Nguyen Hoang</i> <i>Tuan</i> | Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman of</i> <i>the BOD</i> | 120.000.000 | - | - |
| 2 | Ông Lê Tiến Hùng/ <i>Mr. Le Tien Hung</i> | Phó chủ tịch HĐQT/ <i>Vice Chairman</i> <i>of the BOD</i> | 60.000.000 | 607.757.273 | - |
| 3 | Ông Lê Văn Việt/ <i>Mr. Le Van Viet</i> | Ủy viên HĐQT/ <i>Member of the</i> <i>BOD</i> | 36.000.000 | 530.250.000 | - |



- Thù lao, lương, lợi ích khác, chi phí của Ban Kiểm soát/*Remuneration, salary, other benefits, expenses of the Board of Supervisors:*

| Stt No. | Thành viên BKS/ <i>Members of Board of</i> <i>Supervisors</i> | Chức vụ/ <i>Position</i> | Thù lao/ <i>Remuneration</i> | Lương và các lợi ích khác/ <i>Salary,</i> <i>other</i> <i>benefits</i> | Chi phí/ <i>Expenses</i> |
|------------|---|--|---------------------------------|---|-----------------------------|
| 1 | Bà Nguyễn Quỳnh Nga <i>Ms. Nguyen Quynh</i> <i>Nga</i> | Trưởng ban kiểm soát/ <i>Head</i> <i>of Board of</i> <i>Supervisors</i> | 60.000.000 | 635.818.545 | - |
| 2 | Bà Phạm Thị Phụng <i>Ms. Pham Thi Phung</i> | Thành viên Ban kiểm soát/ <i>Member of</i> | 30.000.000 | 199.896.289 | - |

| Stt No. | Thành viên BKS/ <i>Members of Board of Supervisors</i> | Chức vụ/ <i>Position</i> | Thù lao/ <i>Remuneration</i> | Lương và các lợi ích khác/ <i>Salary, other benefits</i> | Chi phí/ <i>Expenses</i> |
|------------|---|--|---------------------------------|---|-----------------------------|
| | | <i>Board of Supervisors</i> | | | |
| 3 | Bà Nguyễn Phương Loan <i>Ms. Nguyen Phuong Loan</i> | Thành viên Ban kiểm soát/ <i>Member of Board of Supervisors</i> | 30.000.000 | 180.074.508 | - |

- Lương, lợi ích khác, chi phí của Ban Tổng Giám đốc/*Salary, other benefits, expenses of the Board of General Directors:*

| Stt/ No. | Họ và tên <i>Fullname</i> | Chức vụ/ <i>Position</i> | Lương và các lợi ích khác/ <i>Salary, other benefits</i> | Chi phí/ <i>Expenses</i> |
|-------------|---|---|---|-----------------------------|
| 1 | Ông Lê Tiến Hùng <i>Mr. Le Tien Hung</i> | Tổng Giám đốc <i>General Directors</i> | 607.757.273 | - |

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ/*Share transactions by internal shareholders:*
Không có/*None*.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ/*Contracts or transactions with internal shareholders:* Không có/*None*.

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty/*Assessing the implementation of regulations on corporate governance:*

Công ty thực hiện theo đúng các quy định của Điều lệ công ty và pháp luật về quản trị công ty.

The Company complies with the provisions of the Company Charter and the law on corporate governance.

VI. Báo cáo tài chính/*Financial statements:*

Đính kèm/*Attachment:*

- Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán/*Audited Separate financial statements for 2024*;
- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán/*Audited Consolidated financial statements for 2024*.

Nơi nhận/Recipients:

- UBCKNN/SSC;
- Lưu: VT, 02/Archived: Clerical, 02.

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CỦA CÔNG TY**

**CONFIRMATION BY THE COMPANY'S LEGAL
REPRESENTATIVE**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

(Signature, full name and seal)



TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Tiến Hùng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(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 hợp nhất đã được kiểm toán | 07 - 41 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 07 - 08 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 09 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 10 - 11 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất | 12 - 41 |

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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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 sửa đổi bổ sung lần thứ 08 ngày 08 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, 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 hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;

- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, 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 hợp nhất.

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 27 tháng 03 năm 2025
TM. Ban Tổng Giám đốc
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH
BẢO HIỂM DẦU KHÍ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Tiến Hùng

Số: 270325.004/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được lập ngày 27 tháng 03 năm 2025, từ trang 7 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

- Số liệu của các công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời ("Suncom") và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Miền Trung ("CDI") (Chi tiết xem Phụ lục 01 và Phụ lục 02 đính kèm) chưa được kiểm toán. Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng về số liệu của các Công ty con, do đó chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề trên đến Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.
- 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 31/12/2024 là 274.375 triệu VND (trong năm 2024 là 47.153 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 31/12/2024 lần lượt là 20.876 triệu VND và 59.758 triệu VND (tại ngày 31/12/2023 lần lượt là 67.765 triệu VND và 58.082 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, Hàng tồn kho, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm do ảnh hưởng của vấn đề này hay không.
- Các khoản phải thu, phải trả Công ty Cổ phần Chứng khoán dầu khí ("PSI") theo Hợp đồng ủy thác vốn và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và PSI tại ngày 31/12/2024 với số tiền lần lượt là 8,27 tỷ VND (Thuyết minh số 7(i)) và 8,03 tỷ VND (Thuyết minh số 17(i)) chưa được đối chiếu, xác nhận. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh các khoản mục Phải thu ngắn hạn khác, Phải trả ngắn hạn khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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 2024, 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

- Tại Thuyết minh số 19 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đang trình bày về vấn đề chuyển nhượng vốn giữa các cổ đông và thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất 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 thời điểm phát hành báo cáo này, 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 và 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.

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Diệu Trang

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0938-2023-002-1

Kiểm toán viên



Nguyễn Thị Lan

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3655-2021-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

| Mã số TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|-------------|------------------|------------------------|
| | | VND | (Phân loại lại) VND |
| 100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 154.842.866.246 | 174.904.353.323 |
| 110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 44.569.998.870 | 22.970.770.951 |
| 111 1. Tiền | | 7.841.272.560 | 19.170.770.951 |
| 112 2. Các khoản tương đương tiền | | 36.728.726.310 | 3.800.000.000 |
| 120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 4 | 63.886.801.275 | 52.135.204.504 |
| 121 1. Chứng khoán kinh doanh | | 27.506.704.370 | 20.685.789.033 |
| 122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | | (820.039.077) | (436.629.132) |
| 123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 37.200.135.982 | 31.886.044.603 |
| 130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 20.197.799.113 | 21.420.217.992 |
| 131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 3.322.964.314 | 3.335.546.876 |
| 132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 370.468.250 | 372.368.637 |
| 136 3. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 22.224.761.438 | 23.432.697.368 |
| 137 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (5.720.394.889) | (5.720.394.889) |
| 140 IV. Hàng tồn kho | 9 | 20.263.874.022 | 65.580.175.211 |
| 141 1. Hàng tồn kho | | 20.263.874.022 | 65.580.175.211 |
| 150 V. Tài sản ngắn hạn khác | | 5.924.392.966 | 12.797.984.665 |
| 151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 10 | 81.293.270 | 123.587.825 |
| 152 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 1.930.781.245 | 2.768.961.038 |
| 153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 16 | 3.912.318.451 | 9.905.435.802 |
| 200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 220.746.732.253 | 220.255.422.067 |
| 210 I. Các khoản phải thu dài hạn | | 1.237.500.000 | 1.237.500.000 |
| 216 1. Phải thu dài hạn khác | 7 | 1.237.500.000 | 1.237.500.000 |
| 220 II. Tài sản cố định | | 70.786.234.201 | 75.263.196.313 |
| 221 1. Tài sản cố định hữu hình | 12 | 39.564.796.362 | 43.741.758.474 |
| 222 - Nguyên giá | | 71.463.554.165 | 73.119.895.984 |
| 223 - Giá trị hao mòn lũy kế | | (31.898.757.803) | (29.378.137.510) |
| 227 2. Tài sản cố định vô hình | 13 | 31.221.437.839 | 31.521.437.839 |
| 228 - Nguyên giá | | 31.518.312.839 | 31.818.312.839 |
| 229 - Giá trị hao mòn lũy kế | | (296.875.000) | (296.875.000) |
| 240 IV. Tài sản dở dang dài hạn | 11 | 91.633.659.335 | 87.258.033.313 |
| 242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 91.633.659.335 | 87.258.033.313 |
| 250 V. Đầu tư tài chính dài hạn | 4 | 55.581.505.017 | 54.064.118.167 |
| 252 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 55.581.505.017 | 54.064.118.167 |
| 260 VI. Tài sản dài hạn khác | | 1.507.833.700 | 2.432.574.274 |
| 261 1. Chi phí trả trước dài hạn | 10 | 509.471.214 | 1.053.456.050 |
| 262 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 30 | 910.479.744 | 1.203.352.740 |
| 269 3. Lợi thế thương mại | 14 | 87.882.742 | 175.765.484 |
| 270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 375.589.598.499 | 395.159.775.390 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

| Mã số NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|--|-------------|-----------------|------------------------|
| | | VND | (Phân loại lại) VND |
| 300 C. NỢ PHẢI TRẢ | | 67.828.310.961 | 122.621.607.258 |
| 310 I. Nợ ngắn hạn | | 52.914.711.623 | 106.714.905.622 |
| 311 1. Phải trả người bán ngắn hạn | | 165.906.926 | 112.843.282 |
| 312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 15 | 17.409.639.648 | 72.308.115.643 |
| 313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 16 | 862.886.213 | 134.276.703 |
| 314 4. Phải trả người lao động | | 1.884.861.164 | 1.596.084.260 |
| 319 5. Phải trả ngắn hạn khác | 17 | 30.129.293.958 | 30.125.010.889 |
| 322 6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 2.462.123.714 | 2.438.574.845 |
| 330 II. Nợ dài hạn | | 14.913.599.338 | 15.906.701.636 |
| 337 1. Phải trả dài hạn khác | 17 | 4.526.049.930 | 4.526.049.930 |
| 338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 18 | 4.972.949.000 | 4.972.949.000 |
| 341 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 30 | 5.414.600.408 | 6.407.702.706 |
| 400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 307.761.287.538 | 272.538.168.132 |
| 410 I. Vốn chủ sở hữu | 19 | 307.761.287.538 | 272.538.168.132 |
| 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 | | 6.307.114.728 | 6.263.958.859 |
| 420 3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 383.110.668 | 339.954.799 |
| 421 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 63.526.861.178 | 29.066.053.094 |
| 421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 28.988.029.756 | 28.202.935.715 |
| 421b - LNST chưa phân phối năm nay | | 34.538.831.422 | 863.117.379 |
| 429 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 36.921.550.964 | 36.245.551.380 |
| 440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 375.589.598.499 | 395.159.775.390 |

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2024

| Mã số CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|-------------|----------------|----------------|
| | | VND | VND |
| 01 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 21 | 92.954.149.393 | 10.454.005.705 |
| 10 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 92.954.149.393 | 10.454.005.705 |
| 11 3. Giá vốn hàng bán | 22 | 50.739.710.555 | 5.885.546.949 |
| 20 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 42.214.438.838 | 4.568.458.756 |
| 21 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 23 | 13.053.191.368 | 12.732.275.229 |
| 22 6. Chi phí tài chính | 24 | 5.066.635.627 | 3.015.438.927 |
| 24 7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | | 1.517.386.850 | - |
| 25 8. Chi phí bán hàng | 25 | 3.293.047.321 | 2.544.206.305 |
| 26 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 9.648.313.849 | 9.358.183.240 |
| 30 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 38.777.020.259 | 2.382.905.513 |
| 31 11. Thu nhập khác | 27 | 2.576.577.674 | 9.212.686 |
| 32 12. Chi phí khác | 28 | 738.940.815 | 38.321.732 |
| 40 13. Lợi nhuận khác | | 1.837.636.859 | (29.109.046) |
| 50 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 40.614.657.118 | 2.353.796.467 |
| 51 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 29 | 6.255.979.789 | 108.036.082 |
| 52 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 30 | (700.229.302) | 84.313.566 |
| 60 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 35.058.906.631 | 2.161.446.819 |
| 61 18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | | 34.538.831.422 | 863.117.379 |
| 62 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | 520.075.209 | 1.298.329.440 |
| 70 20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 31 | 1.722 | 43 |
| 71 21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | | 1.722 | 43 |

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2024 VND | Năm 2023 VND |
|--|-------------|------------------|------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 1. Lợi nhuận trước thuế | | 40.614.657.118 | 2.353.796.467 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| 02 - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 3.577.034.767 | 3.791.945.158 |
| 03 - Các khoản dự phòng | | 383.409.945 | 104.732.158 |
| 05 - Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư | | (6.336.287.935) | (3.544.786.046) |
| 08 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 38.238.813.895 | 2.705.687.737 |
| 09 - Tăng/giảm các khoản phải thu | | 1.619.618.802 | 49.108.154.280 |
| 10 - Tăng/giảm hàng tồn kho | | 44.739.831.565 | (46.458.310.082) |
| 11 - Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | | (53.776.588.773) | 32.359.448.517 |
| 12 - Tăng/giảm chi phí trả trước | | 586.279.391 | (124.884.158) |
| 13 - Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh | | (6.820.915.337) | (7.376.382.376) |
| 15 - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (39.281.449) | (2.221.882.636) |
| 17 - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (19.607.000) | - |
| 20 Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 24.528.151.094 | 27.991.831.282 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | (4.133.386.097) | (32.263.076.907) |
| 22 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | 2.572.727.273 | - |
| 23 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (62.828.400.926) | (59.876.044.603) |
| 24 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 57.514.309.547 | 47.453.000.000 |
| 25 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | - |
| 26 4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | - |
| 27 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 3.945.827.028 | 2.664.424.432 |
| 30 Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (2.928.923.175) | (42.021.697.078) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

| Mã số CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2024 | Năm 2023 |
|--------------------------------------|-------------|----------------|------------------|
| | | VND | VND |
| 50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | 21.599.227.919 | (14.029.865.796) |
| 60 Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 22.970.770.951 | 37.000.636.747 |
| 70 Tiền và tương đương tiền cuối năm | 3 | 44.569.998.870 | 22.970.770.951 |

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đặng Tố Uyên



Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc

Lê Tiến Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2024

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 sửa đổi bổ sung lần thứ 08 ngày 08 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, 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 VND). Tại 31/12/2024, số vốn thực góp là 200.622.650.000 VND, tương ứng 20.062.265 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 55 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 48 người).

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Ủy thác đầu tư;
- Tư vấn đầu tư;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh và nhận ủy thác xuất nhập khẩu;
- Nhận ủy thác đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ khách sạn.

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

Trong năm, Công ty vẫn tiếp tục hoạt động sản xuất chính là kinh doanh bất động sản. Do tăng trưởng chung của thị trường, doanh thu bất động sản gắn liền với cơ sở hạ tầng xây dựng năm nay tăng mạnh so với năm trước (năm 2023 chỉ thực hiện bán đất nền), điều này dẫn đến doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 79,10 tỷ VND, tương ứng tăng 1.147,95% so với năm 2023, đồng thời, tỷ lệ lãi gộp năm nay giảm so với năm trước. Điều này dẫn đến lợi nhuận gộp năm nay tăng 33,40 tỷ VND, tương ứng tăng 614,28% so với năm 2023.

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2024 bao gồm:

| Tên công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|----------|---------------|------------------------|---|
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Miền Trung | Đà Nẵng | 98,00% | 98,00% | Kinh doanh bất động sản, dịch vụ du lịch, khách sạn |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mắt trời | Hòa Bình | 51,00% | 51,00% | Dịch vụ du lịch, khách sạn |

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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 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 doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- 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 hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty 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. 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 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.7 . 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.

2.8 . Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.9 . 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 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.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu năm báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu năm báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các năm trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

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 khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- 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.

2.10 . 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 hợp nhất 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.

2.11 . 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 hợp nhất 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 thực tế đích danh.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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.

2.12 . 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 hợp nhất 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 - 12 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 05 năm |
| - Quyền sử dụng đất lâu dài | Không trích khấu hao |
| - Phần mềm quản lý | 05 năm |

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản

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.

2.14 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 . 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.

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- 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.

2.16 . 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17 . Vay

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

2.18 . 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”.

2.19 . 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 của Công ty sau khi có nghị quyết của Hội đồng quản trị thông qua về việc phân phối lợi nhuận.

2.20 . 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 hợp nhất;

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 bất động sản;
- 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.

2.21 . Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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.

2.22 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- 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, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...
- Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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.

2.24 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.25 . 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 hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.26 . Thông tin bộ phận

Do hoạt động kinh doanh chính trong năm của Công ty bao gồm: ủy thác, nhận ủy thác và tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản và chi 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

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 517.429.912 | 179.040.760 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i) | 7.221.554.576 | 18.952.698.402 |
| Tiền đang chuyển | 102.288.072 | 39.031.789 |
| Các khoản tương đương tiền (ii) | 36.728.726.310 | 3.800.000.000 |
| | 44.569.998.870 | 22.970.770.951 |

(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 31/12/2024, 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 2,90%/năm đến 4,50%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư ngắn hạn | 37.200.135.982 | - | 31.886.044.603 | - |
| Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 27.008.135.982 | - | 16.686.044.603 | - |
| Các khoản đầu tư khác | 10.192.000.000 | - | 15.200.000.000 | - |
| | 37.200.135.982 | - | 31.886.044.603 | - |

(i) Tại ngày 31/12/2024, Công ty gửi các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 92 ngày đến 183 ngày tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,20%/năm đến 6,00%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

| Mã chứng khoán | 31/12/2024 | | | 01/01/2024 | | |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Tổng giá trị cổ phiếu (i) | 20.743.528.370 | 20.314.872.000 | (820.039.077) | 13.922.613.033 | 13.621.505.000 | (436.629.132) |
| - Cổ phiếu GMD | GMD | 200.825.625 | 195.600.000 | (5.225.625) | - | - |
| - Cổ phiếu CTD | CTD | - | - | - | 532.882.187 | 550.400.000 |
| - Cổ phiếu HPG | HPG | - | - | - | 1.008.360.275 | 1.034.150.000 |
| - Cổ phiếu VTP | VTP | 4.562.584.877 | 4.380.800.000 | (181.784.877) | - | - |
| - Cổ phiếu FPT | FPT | 4.207.776.643 | 4.575.000.000 | - | - | - |
| - Cổ phiếu PLX | PLX | 994.880.537 | 825.000.000 | (169.880.537) | - | - |
| - Cổ phiếu TRC | TRC | 127.791.400 | 129.120.000 | - | - | - |
| - Cổ phiếu IDC | DC | 991.843.203 | 946.900.000 | (44.943.203) | 517.960.284 | 521.000.000 |
| - Cổ phiếu HHV | HHV | - | - | - | 299.423.462 | 301.275.000 |
| - Cổ phiếu NLG | LG | - | - | - | 1.029.231.533 | 1.026.200.000 |
| - Cổ phiếu MSN | SN | - | - | - | 1.020.187.990 | 1.072.000.000 |
| - Cổ phiếu QNS | NS | - | - | - | 1.646.351.852 | 1.648.800.000 |
| - Cổ phiếu MWG | WG | - | - | - | 516.257.786 | 513.600.000 |
| - Cổ phiếu DPM | DPM | - | - | - | 163.544.950 | 166.500.000 |
| - Cổ phiếu NLG | NLG | - | - | - | 370.605.073 | 366.500.000 |
| - Cổ phiếu SKG | SKG | - | - | - | 2.027.448.217 | 1.924.000.000 |
| - Cổ phiếu MSN | MSN | - | - | - | 654.189.815 | 670.000.000 |

| | Mã chứng khoản | 31/12/2024 | | | 01/01/2024 | | |
|--|-------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| | | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| - Cổ phiếu SAB | SAB | - | - | - | 436.433.670 | 441.000.000 | - |
| - Cổ phiếu DAG | DAG | - | - | - | 411.266.299 | 287.100.000 | (124.166.299) |
| - Cổ phiếu DVM | DVM | - | - | - | 475.712.500 | 464.000.000 | (11.712.500) |
| - Cổ phiếu CMX | CMX | 1.466.372.250 | 1.287.532.000 | (178.840.250) | 1.175.083.984 | 1.046.400.000 | (128.683.984) |
| - Cổ phiếu IBC | IBC | 112.568.599 | 85.000.000 | (27.568.599) | 112.568.599 | 85.000.000 | (27.568.599) |
| - Cổ phiếu IDC | IDC | 3.823.426.550 | 3.731.900.000 | (91.526.550) | - | - | - |
| - Cổ phiếu GEX | GEX | 909.891.398 | 802.200.000 | (107.691.398) | - | - | - |
| - Cổ phiếu DPM | DPM | - | - | - | 163.544.949 | 166.500.000 | - |
| - Cổ phiếu HHV | HHV | - | - | - | 153.630.099 | 154.500.000 | - |
| - Cổ phiếu MWG | MWG | - | - | - | 210.815.749 | 214.000.000 | - |
| - Cổ phiếu PCI | PCI | - | - | - | 83.579.524 | 84.960.000 | - |
| - Cổ phiếu QNS | QNS | - | - | - | 45.518.175 | 45.800.000 | - |
| - Cổ phiếu SKG | SKG | - | - | - | 771.255.141 | 740.000.000 | (31.255.141) |
| - Cổ phiếu VGI | VGI | 635.652.050 | 641.900.000 | - | - | - | - |
| - Cổ phiếu FPT | FPT | 745.917.200 | 762.500.000 | - | - | - | - |
| - Cổ phiếu VTP | VTP | 1.929.178.038 | 1.916.600.000 | (12.578.038) | - | - | - |
| - Cổ phiếu khác | | 34.820.000 | 34.820.000 | - | 96.760.920 | 97.820.000 | - |
| 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 | - | - |
| | | 27.506.704.370 | 20.314.872.000 | (820.039.077) | 20.685.789.033 | 13.621.505.000 | (436.629.132) |

(i) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính trên sàn HNX, HOSE, Upcom tại ngày 29/12/2023 và 31/12/2024.

- (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)).

c) Đầu tư vào công ty liên kết

| 31/12/2024 | | | | 01/01/2024 | | | |
|---|------------------|---------------------------------|--|------------|------------------|---------------------------------|--|
| Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu |
| | | | VND | | | | VND |
| Đầu tư vào công ty liên kết | | | 55.581.505.017 | | | | 54.064.118.167 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy | Hà Nội | 24,72% | 55.581.505.017 | Hà Nội | 24,72% | 24,72% | 54.064.118.167 |
| | | | <u>55.581.505.017</u> | | | | <u>54.064.118.167</u> |

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|-----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên khác | 3.322.964.314 | (3.315.146.876) | 3.335.546.876 | (3.315.146.876) |
| Công ty TNHH Steeltec | 3.226.562.276 | (3.226.562.276) | 3.226.562.276 | (3.226.562.276) |
| Các đối tượng khác | 96.402.038 | (88.584.600) | 108.984.600 | (88.584.600) |
| | <u>3.322.964.314</u> | <u>(3.315.146.876)</u> | <u>3.335.546.876</u> | <u>(3.315.146.876)</u> |

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên khác | 370.468.250 | (22.000.000) | 372.368.637 | (22.000.000) |
| - Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC | 36.000.000 | - | 30.000.000 | - |
| - Các đối tượng khác | 334.468.250 | (22.000.000) | 342.368.637 | (22.000.000) |
| | <u>370.468.250</u> | <u>(22.000.000)</u> | <u>372.368.637</u> | <u>(22.000.000)</u> |

7 . PHẢI THU KHÁC

7.1 Phải thu ngắn hạn khác

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Chi tiết theo nội dung | | | | |
| 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 | - |
| Lãi dự thu | 284.455.858 | - | 1.173.398.137 | - |
| Phải thu tạm ứng 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 | 7.693.758.800 | - | 8.192.608.951 | - |
| Phải thu khác | 1.291.329.672 | (582.935.765) | 1.111.473.172 | (582.935.765) |
| | <u>22.224.761.438</u> | <u>(2.383.248.013)</u> | <u>23.432.697.368</u> | <u>(2.383.248.013)</u> |

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| b) Chi tiết theo đối tượng | | | | |
| <i>Bên liên quan</i> | <i>7.684.668.608</i> | - | <i>8.177.341.256</i> | - |
| - Ông Lê Tiến Hùng | 6.884.668.608 | - | 7.377.341.256 | - |
| - Bà Nguyễn Quỳnh Nga | 800.000.000 | - | 800.000.000 | - |
| <i>Bên khác</i> | <i>14.540.092.830</i> | <i>(2.383.248.013)</i> | <i>15.255.356.112</i> | <i>(2.383.248.013)</i> |
| - Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí | 8.267.217.108 | (112.312.248) | 8.267.217.108 | (112.312.248) |
| (i) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Thanh (ii) | 3.000.000.000 | - | 3.000.000.000 | - |
| - Các đối tượng khác | 3.272.875.722 | (2.270.935.765) | 3.988.139.004 | (2.270.935.765) |
| | <u>22.224.761.438</u> | <u>(2.383.248.013)</u> | <u>23.432.697.368</u> | <u>(2.383.248.013)</u> |

- (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)).

7.2 Phải thu dài hạn khác

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|---------------------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Chi tiết theo nội dung | | | | |
| - Ký quỹ thực hiện dự án | 1.237.500.000 | - | 1.237.500.000 | - |
| | <u>1.237.500.000</u> | <u>-</u> | <u>1.237.500.000</u> | <u>-</u> |
| b) Chi tiết theo đối tượng | | | | |
| - Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Hòa Bình | 1.237.500.000 | - | 1.237.500.000 | - |
| | <u>1.237.500.000</u> | <u>-</u> | <u>1.237.500.000</u> | <u>-</u> |

8 . NỢ XẤU

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi | | | | |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 3.315.146.876 | - | 3.315.146.876 | - |
| - Công ty TNHH Steeltec | 3.226.562.276 | - | 3.226.562.276 | - |
| - Các đối tượng khác | 88.584.600 | - | 88.584.600 | - |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 22.000.000 | - | 22.000.000 | - |
| - Các đối tượng khác | 22.000.000 | - | 22.000.000 | - |
| Phải thu ngắn hạn khác | 2.383.248.013 | - | 2.383.248.013 | - |
| - Phạm Toàn Thắng | 1.688.000.000 | - | 1.688.000.000 | - |
| - Các đối tượng khác | 695.248.013 | - | 695.248.013 | - |
| | <u>5.720.394.889</u> | <u>-</u> | <u>5.720.394.889</u> | <u>-</u> |

9 . HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|-------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | 518.765.806 | - | 316.095.617 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 51.664.188 | - | 51.664.188 | - |
| Thành phẩm bất động sản (i) | 19.684.336.702 | - | 65.202.640.969 | - |
| Hàng hóa | 9.107.326 | - | 9.774.437 | - |
| | <u>20.263.874.022</u> | <u>-</u> | <u>65.580.175.211</u> | <u>-</u> |

(i) 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 m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại ngày 31/12/2024, 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 11).

10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|----------------------------|--------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 35.170.553 | 24.987.755 |
| Các khoản khác | 46.122.717 | 98.600.070 |
| | <u>81.293.270</u> | <u>123.587.825</u> |
| b) Dài hạn | | |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 509.471.214 | 1.053.456.050 |
| | <u>509.471.214</u> | <u>1.053.456.050</u> |

11 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Dự án Khu đô thị Hòa Quý (i) | 56.614.768.658 | 55.261.492.571 |
| Dự án Khu du lịch thác mặt trời (ii) | 35.018.890.677 | 31.996.540.742 |
| | <u>91.633.659.335</u> | <u>87.258.033.313</u> |

(i) Dự án Khu đô thị Hòa Quý tại phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với tổng diện tích dự án là 311.820 m² (trong đó bao gồm 176.450 m² 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 m². Tổng diện tích đã chuyển nhượng là 87.796,00 m², trong đó, chuyển nhượng năm 2024 là 3.917,20 m² (năm 2023 là 453 m²). Tổng diện tích chưa chuyển nhượng tại 31/12/2024 là 16.658,10 m² (tại 31/12/2023 là 20.575,30 m²).

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 m² 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.

(ii) Dự án Khu du lịch thác Mặt trời:

Dự án Khu du lịch sinh thái thác Mặt Trời tại thôn Vó Khang, xã Kim Tiến huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình có tổng diện tích dự án là 120 ha, mục đích đầu tư dự án để xây dựng khu du lịch sinh thái hiện đại, đạt tiêu chuẩn quốc tế, cung cấp các dịch vụ đáp ứng nhu cầu cho khách du lịch trong và ngoài nước.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời.

Tổng mức đầu tư của dự án: 110 tỷ VND.

12 . TÀI SẢN CỐ 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 | TSCĐ hữu hình khác VND | Cộng VND |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 49.804.720.944 | 10.789.638.395 | 11.695.826.823 | 225.544.544 | 604.165.278 | 73.119.895.984 |
| - Thanh lý, nhượng bán | (1.450.000.000) | (96.941.819) | - | - | (109.400.000) | (1.656.341.819) |
| Số dư cuối năm | 48.354.720.944 | 10.692.696.576 | 11.695.826.823 | 225.544.544 | 494.765.278 | 71.463.554.165 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 12.711.534.027 | 6.824.713.524 | 9.152.705.155 | 130.709.806 | 558.474.998 | 29.378.137.510 |
| - Khấu hao trong năm | 2.037.432.862 | 992.481.739 | 662.202.464 | 30.696.972 | 27.658.334 | 3.750.472.372 |
| - Thanh lý, nhượng bán | (1.023.510.260) | (96.941.819) | - | - | (109.400.000) | (1.229.852.079) |
| Số dư cuối năm | 13.725.456.629 | 7.720.253.444 | 9.814.907.619 | 161.406.778 | 476.733.332 | 31.898.757.803 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 37.093.186.917 | 3.964.924.871 | 2.543.121.668 | 94.834.738 | 45.690.280 | 43.741.758.474 |
| Tại ngày cuối năm | 34.629.264.315 | 2.972.443.132 | 1.880.919.204 | 64.137.766 | 18.031.946 | 39.564.796.362 |

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 9.794.529.910 VND (tại ngày 31/12/2023: 7.066.623.306 VND).

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất VND | Phần mềm máy vi tính VND | Cộng VND |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá TSCĐ | | | |
| Số dư đầu năm | 31.521.437.839 | 296.875.000 | 31.818.312.839 |
| - Thanh lý, nhượng bán | (300.000.000) | - | (300.000.000) |
| Số dư cuối năm | 31.221.437.839 | 296.875.000 | 31.518.312.839 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | - | 296.875.000 | 296.875.000 |
| Số dư cuối năm | - | 296.875.000 | 296.875.000 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày đầu năm | 31.521.437.839 | - | 31.521.437.839 |
| Tại ngày cuối năm | 31.221.437.839 | - | 31.221.437.839 |

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 296.875.000 VND (tại ngày 31/12/2023: 296.875.000 VND).

14 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | Suncom VND | Tổng cộng VND |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Nguyên giá | | |
| - Số dư đầu năm | 878.827.419 | 878.827.419 |
| Số dư cuối năm | 878.827.419 | 878.827.419 |
| Số phân bổ lũy kế | | |
| - Số dư đầu năm | 703.061.935 | 703.061.935 |
| - Số phân bổ, tổn thất trong năm | 87.882.742 | 87.882.742 |
| Số dư cuối năm | 790.944.677 | 790.944.677 |
| Giá trị còn lại | | |
| - Số dư đầu năm | 175.765.484 | 175.765.484 |
| Số dư cuối năm | 87.882.742 | 87.882.742 |

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Bà Võ Thị Liễu | 5.972.176.282 | 5.972.176.282 |
| - Ông Nguyễn Hữu Tường | 941 | 6.233.401.738 |
| - Ông Lê Nhật | - | 6.407.286.590 |
| - Ông Nguyễn Văn Dũng | 10.364 | 9.775.792.040 |
| - Bà Hà Phương Mỹ | 1.839.230.000 | 1.839.230.000 |
| - Bà Đinh Thị Kim Tuấn | 3.319.908.592 | 3.169.908.592 |
| - Bà Đoàn Thị Hoa | 2.781.424.433 | 2.781.424.433 |
| - Bà Nguyễn Chín | 2.053.956.624 | 2.053.956.624 |
| - Các đối tượng khác | 1.442.932.412 | 34.074.939.344 |
| | 17.409.639.648 | 72.308.115.643 |

16 . THUÊ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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 | 274.525.310 | - | 2.159.979.988 | 1.628.471.006 | - | 256.983.672 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động bất động sản | 9.610.799.777 | - | 6.095.505.054 | 39.281.449 | 3.912.293.442 | 357.717.270 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động khác | 19.517.062 | - | 160.474.735 | - | - | 140.957.673 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 593.653 | 130.377.489 | 263.860.678 | 290.525.876 | 25.009 | 103.143.647 |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | - | - | 97.631.028 | 97.631.028 | - | - |
| Thuế khác | - | 3.899.214 | 54.997.914 | 54.813.177 | - | 4.083.951 |
| Lệ phí môn bài | - | - | 8.000.000 | 8.000.000 | - | - |
| | <u>9.905.435.802</u> | <u>134.276.703</u> | <u>8.840.449.397</u> | <u>2.118.722.536</u> | <u>3.912.318.451</u> | <u>862.886.213</u> |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17 . PHẢI TRẢ KHÁC

17.1 Phải trả ngắn hạn khác

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Chi tiết theo nội dung | | |
| 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 (ii) | 7.699.569.991 | 7.699.569.991 |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả | 12.151.917.500 | 12.151.917.500 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 396.766.632 | 392.483.563 |
| | 30.129.293.958 | 30.125.010.889 |
| b) Chi tiết theo đối tượng | | |
| <i>Bên khác</i> | <i>12.548.684.132</i> | <i>12.544.401.063</i> |
| - 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 khác | 396.766.632 | 392.483.563 |
| | 30.129.293.958 | 30.125.010.889 |

17.2 Phải trả dài hạn khác

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| a) Chi tiết theo nội dung | | |
| Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư của cá nhân (iii) | 4.421.060.000 | 4.421.060.000 |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 104.989.930 | 104.989.930 |
| | 4.526.049.930 | 4.526.049.930 |
| b) Chi tiết theo đối tượng | | |
| - 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 | 741.934.930 | 741.934.930 |
| | 4.526.049.930 | 4.526.049.930 |

- (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 hợp nhất 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 (ii) và 07 (i)).
- (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 (i) và 04 (ii)).
- (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 DÀI HẠN

| | 01/01/2024 | | Trong năm | | 31/12/2024 | |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------|----------|----------------------|----------------------|
| | Giá trị | Khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Vay dài hạn | 4.972.949.000 | 4.972.949.000 | - | - | 4.972.949.000 | 4.972.949.000 |
| - Bà Nguyễn Thúy Vinh (i) | 1.237.500.000 | 1.237.500.000 | - | - | 1.237.500.000 | 1.237.500.000 |
| - Vay dài hạn cá nhân khác (ii) | 3.735.449.000 | 3.735.449.000 | - | - | 3.735.449.000 | 3.735.449.000 |
| | <u>4.972.949.000</u> | <u>4.972.949.000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>4.972.949.000</u> | <u>4.972.949.000</u> |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | - | - | - | - | - | - |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng | <u>4.972.949.000</u> | <u>4.972.949.000</u> | | | <u>4.972.949.000</u> | <u>4.972.949.000</u> |

(i) Khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời và bà Nguyễn Thúy Vinh theo hợp đồng vay vốn số 2505/2016/HĐVV-SC ngày 25/05/2016 nhằm mục đích ký quỹ tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình để thực hiện Dự án Khu du lịch thác Mặt trời.

(ii) 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 khách hàng của công ty 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 Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn CSH | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Đã điều chỉnh) | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|---|------------------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm trước | 200.622.650.000 | 5.924.004.060 | - | 29.398.734.180 | 34.903.885.760 | 270.849.274.000 |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | 863.117.379 | 1.298.329.440 | 2.161.446.819 |
| Thay đổi khác | - | - | - | (96.065.686) | 43.336.180 | (52.729.506) |
| Phân phối lợi nhuận | - | 339.954.799 | 339.954.799 | (1.099.732.779) | - | (419.823.181) |
| Số dư cuối năm trước | 200.622.650.000 | 6.263.958.859 | 339.954.799 | 29.066.053.094 | 36.245.551.380 | 272.538.168.132 |
| Số dư đầu năm nay | 200.622.650.000 | 6.263.958.859 | 339.954.799 | 29.066.053.094 | 36.245.551.380 | 272.538.168.132 |
| Tăng vốn trong năm nay | - | - | - | - | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Lãi trong năm nay | - | - | - | 34.538.831.422 | 520.075.209 | 35.058.906.631 |
| Thay đổi khác | - | - | - | 51.444.269 | (44.075.625) | 7.368.644 |
| Phân phối lợi nhuận | - | 43.155.869 | 43.155.869 | (129.467.607) | - | (43.155.869) |
| Số dư cuối năm nay | 200.622.650.000 | 6.307.114.728 | 383.110.668 | 63.526.861.178 | 36.921.550.964 | 307.761.287.538 |

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

| | Tỷ lệ % | Số tiền VND |
|--------------------------------------|------------|----------------|
| Trích quỹ đầu tư phát triển | 5,00% | 43.155.869 |
| Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ | 5,00% | 43.155.869 |
| Trích quỹ phúc lợi | 5,00% | 43.155.869 |

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | 31/12/2024 VND | Tỷ lệ % | 01/01/2024 VND | Tỷ lệ % |
|---|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| 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 |
| 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 | 11.184.250.000 | 5,57 | 11.184.250.000 | 5,57 |
| Các cổ đông khác | 49.019.550.000 | 24,44 | 49.019.550.000 | 24,44 |
| | <u>200.622.650.000</u> | <u>100,00</u> | <u>200.622.650.000</u> | <u>100,00</u> |

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 2024, 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, quận Cầu Giấy, 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 2024 VND | Năm 2023 VND |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu năm | 200.622.650.000 | 200.622.650.000 |
| - Vốn góp cuối năm | <u>200.622.650.000</u> | <u>200.622.650.000</u> |
| | Năm 2024 VND | Năm 2023 VND |
| Cổ tức, lợi nhuận | | |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm | 12.151.917.500 | 12.151.917.500 |
| - Số dư cuối năm | <u>12.151.917.500</u> | <u>12.151.917.500</u> |

d) Cổ phiếu

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 20.062.265 | 20.062.265 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 20.062.265 | 20.062.265 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 20.062.265 | 20.062.265 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 20.062.265 | 20.062.265 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 20.062.265 | 20.062.265 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu | | |

e) Các quỹ của Công ty

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| | VND | VND |
| Quỹ đầu tư phát triển | 6.307.114.728 | 6.263.958.859 |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 383.110.668 | 339.954.799 |
| | 6.690.225.396 | 6.603.913.658 |

20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Nợ khó đòi đã xử lý

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|-------------|---------------|---------------|
| Nợ phải thu | 3.867.215.649 | 3.867.215.649 |

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

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 7.006.930.008 | 3.578.542.306 |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 85.947.219.385 | 6.875.463.399 |
| - Doanh thu được ghi nhận trong năm | 85.947.219.385 | 6.875.463.399 |
| | 92.954.149.393 | 10.454.005.705 |

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 5.445.508.953 | 4.670.581.048 |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 45.294.201.602 | 1.214.965.901 |
| | 50.739.710.555 | 5.885.546.949 |

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi | 1.291.247.260 | 2.800.898.258 |
| Lãi từ kinh doanh chứng khoán | 8.972.932.386 | 8.375.367.249 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 2.007.950.000 | 1.547.250.000 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 781.061.722 | 8.759.722 |
| | 13.053.191.368 | 12.732.275.229 |

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Lỗ từ kinh doanh chứng khoán | 4.683.225.682 | 2.910.706.767 |
| Chi phí tài chính khác | - | 2 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 383.409.945 | 104.732.158 |
| | <u>5.066.635.627</u> | <u>3.015.438.927</u> |

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 36.253.085 | 6.475.921 |
| Chi phí nhân công | 1.612.985.686 | 1.861.093.184 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 166.170.074 | 166.813.644 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 777.483.188 | 229.016.812 |
| Chi phí khác bằng tiền | 700.155.288 | 280.806.744 |
| | <u>3.293.047.321</u> | <u>2.544.206.305</u> |

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 906.760.188 | 1.155.639.590 |
| Chi phí nhân công | 5.086.839.755 | 4.647.392.320 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.263.140.112 | 1.422.545.663 |
| Thuế, phí và lệ phí | 37.268.146 | 39.329.186 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.508.935.349 | 1.278.635.805 |
| Chi phí khác bằng tiền | 845.370.299 | 814.640.676 |
| | <u>9.648.313.849</u> | <u>9.358.183.240</u> |

27 . THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|--------------------------|----------------------|------------------|
| | VND | VND |
| Thanh lý tài sản cố định | 2.572.727.273 | - |
| Các khoản khác | 3.850.401 | 9.212.686 |
| | <u>2.576.577.674</u> | <u>9.212.686</u> |

28 . CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí thanh lý tài sản cố định | 728.076.020 | - |
| Các khoản bị phạt | - | 6.172.072 |
| Các khoản khác | 10.864.795 | 32.149.660 |
| | <u>738.940.815</u> | <u>38.321.732</u> |

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ | 5.898.262.519 | 108.036.082 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con | 357.717.270 | - |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành | 6.255.979.789 | 108.036.082 |

30 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|--|--------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 20% | 20% |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 910.479.744 | 1.203.352.740 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 910.479.744 | 1.203.352.740 |

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 20% | 20% |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế | 5.414.600.408 | 6.407.702.706 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 5.414.600.408 | 6.407.702.706 |

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|--|----------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | - | 79.219.081 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 371.845.840 | 5.094.485 |
| Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | (78.972.844) | - |
| Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả | (993.102.298) | - |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | (700.229.302) | 84.313.566 |

31 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|--|----------------|-------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 34.538.831.422 | 863.117.379 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 34.538.831.422 | 863.117.379 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 20.062.265 | 20.062.265 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 1.722 | 43 |

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

32 . CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Năm 2024 VND | Năm 2023 VND |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 943.013.273 | 1.162.115.511 |
| Chi phí nhân công | 6.699.825.441 | 6.508.485.504 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.429.310.186 | 1.589.359.307 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.286.418.537 | 1.507.652.617 |
| Chi phí khác bằng tiền | 1.582.793.733 | 1.134.776.606 |
| | 12.941.361.170 | 11.902.389.545 |

33 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải 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 do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

| | Từ 1 năm trở xuống VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Cộng VND |
|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
| Tại ngày 31/12/2024 | | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | 20.314.872.000 | - | - | 20.314.872.000 |
| | 20.314.872.000 | - | - | 20.314.872.000 |
| Tại ngày 01/01/2024 | | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | 13.621.505.000 | - | - | 13.621.505.000 |
| | 13.621.505.000 | - | - | 13.621.505.000 |

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,

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 |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Tại ngày 31/12/2024 | | | | |
| Tiền và tương đương tiền | 41.615.471.993 | | - | 41.615.471.993 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 19.849.330.863 | 1.237.500.000 | - | 21.086.830.863 |
| Các khoản cho vay | 37.200.135.982 | | - | 37.200.135.982 |
| | <u>98.664.938.838</u> | <u>1.237.500.000</u> | <u>-</u> | <u>99.902.438.838</u> |
| Tại ngày 01/01/2024 | | | | |
| Tiền và tương đương tiền | 20.357.350.781 | - | - | 20.357.350.781 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 21.069.849.355 | 1.237.500.000 | - | 22.307.349.355 |
| Các khoản cho vay | 16.686.044.603 | - | - | 16.686.044.603 |
| | <u>58.113.244.739</u> | <u>1.237.500.000</u> | <u>-</u> | <u>59.350.744.739</u> |

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 |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Tại ngày 31/12/2024 | | | | |
| Vay và nợ | - | 4.972.949.000 | - | 4.972.949.000 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 20.743.454.893 | 4.526.049.930 | - | 25.269.504.823 |
| | <u>20.743.454.893</u> | <u>9.498.998.930</u> | <u>-</u> | <u>30.242.453.823</u> |
| Tại ngày 01/01/2024 | | | | |
| Vay và nợ | - | 4.972.949.000 | - | 4.972.949.000 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 20.686.108.180 | 4.526.049.930 | - | 25.212.158.110 |
| | <u>20.686.108.180</u> | <u>9.498.998.930</u> | <u>-</u> | <u>30.185.107.110</u> |

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.

34 . 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 hợp nhất này.

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

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|--|--|
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy | Công ty liên kết |
| - Ông Nguyễn Hoàng Tuấn | Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| - Ông Lê Tiến Hùng | Thành viên Hội đồng quản trị/Tổng Giám đốc |
| - Bà Nguyễn Quỳnh Nga | Trưởng Ban kiểm soát |
| - Ông Lê Văn Việt | Thành viên Hội đồng quản trị |
| - Bà Phạm Thị Phụng | Thành viên Ban kiểm soát |
| - Bà Nguyễn Phương Loan | Thành viên Ban kiểm soát |

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các Thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư với các bên liên quan như sau:

| Số dư tại ngày đầu kỳ và tại ngày kết thúc kỳ kế toán: | | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | VND | VND |
| Tạm ứng | | 7.684.668.608 | 7.731.525.326 |
| - Ông Lê Tiến Hùng | Tổng Giám đốc | 6.884.668.608 | 6.923.687.564 |
| - Bà Nguyễn Quỳnh Nga | Trưởng Ban kiểm soát | 800.000.000 | 807.837.762 |

Giao dịch với các bên liên quan như sau:

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|--|----------|----------|
| | VND | VND |

Lương và các lợi ích khác của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

| | | |
|------------------------------|-------------|-------------|
| - Thu nhập của Tổng Giám đốc | 667.757.273 | 775.008.088 |
| - Thu nhập của Lê Văn Việt | 566.250.000 | 445.829.787 |

Lương và các lợi ích khác của Ban Kiểm soát

| | | |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| - Thu nhập của Nguyễn Quỳnh Nga | 695.818.545 | 833.778.485 |
| - Thu nhập của Phạm Thị Phụng | 229.896.289 | 222.648.604 |
| - Thu nhập của Nguyễn Phương Loan | 210.074.508 | 199.341.467 |

Thù lao thành viên Hội đồng quản trị

| STT | Họ và tên | Chức danh | Năm 2024 | Năm 2023 |
|-----|-----------------------|------------|--------------------|--------------------|
| | | | VND | VND |
| 1 | Ông Nguyễn Hoàng Tuấn | Chủ tịch | 120.000.000 | 120.000.000 |
| 2 | Ông Lê Tiến Hùng | Thành viên | 60.000.000 | 60.000.000 |
| 3 | Ông Lê Văn Việt | Thành viên | 36.000.000 | 36.000.000 |
| | | | 216.000.000 | 216.000.000 |

Thù lao thành viên Ban Kiểm soát

| STT | Họ và tên | Chức danh | Năm 2024 VND | Năm 2023 VND |
|-----|-----------------------|------------|-----------------|-----------------|
| 1 | Bà Nguyễn Quỳnh Nga | Trưởng Ban | 60.000.000 | 60.000.000 |
| 2 | Bà Phạm Thị Phụng | Thành viên | 30.000.000 | 30.000.000 |
| 3 | Bà Nguyễn Phương Loan | Thành viên | 30.000.000 | 15.000.000 |
| | | | 120.000.000 | 105.000.000 |

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

36 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định phân loại lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Theo đó, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được điều chỉnh như sau:

| | Mã số | Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước VND | Số phân loại lại VND | Chênh lệch VND |
|---|-------|--|-------------------------|-------------------|
| Bảng Cân đối kế toán hợp nhất | | | | |
| - Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | - | 54.064.118.167 | 54.064.118.167 |
| - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | 52.800.000.000 | - | (52.800.000.000) |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | 27.805.545.561 | 29.066.053.094 | 1.260.507.533 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | 26.942.428.182 | 28.202.935.715 | 1.260.507.533 |
| - Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | 36.241.940.746 | 36.245.551.380 | 3.610.634 |

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025



Tổng Giám đốc

Lê Tiến Hùng

Phụ lục 01: Báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển miền Trung

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

| Mã số | TÀI SẢN | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|-----------------|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 19.352.221.798 | 11.160.879.698 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 6.590.118.596 | 1.456.996.784 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 11.265.120.180 | 8.097.088.496 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 1.108.535.938 | 192.396.176 |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 78.631.436 | 86.491.481 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | 309.815.648 | 1.327.906.761 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 48.687.977.396 | 51.588.542.883 |
| 220 | I. Tài sản cố định | 48.687.977.396 | 51.588.542.883 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 68.040.199.194 | 62.749.422.581 |
| Mã số NGUỒN VỐN | | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
| | | VND | VND |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | 1.422.671.520 | 894.498.719 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | 1.422.671.520 | 894.498.719 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 66.617.527.674 | 61.854.923.862 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 66.617.527.674 | 61.854.923.862 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 68.040.199.194 | 62.749.422.581 |

Phụ lục 01: Báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển miền Trung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2024

| Mã số | CHỈ TIÊU | Năm 2024 | Năm 2023 |
|-------|--|----------------|-----------------|
| | | VND | |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10.932.159.562 | 4.694.328.225 |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10.932.159.562 | 4.694.328.225 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 5.560.619.731 | 4.670.581.048 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 5.371.539.831 | 23.747.177 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 1.131.308.529 | 672.898.798 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 509.095.002 | 215.386.677 |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 896.561.155 | 452.549.471 |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 2.021.522.374 | 1.800.058.431 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 3.075.669.829 | (1.771.348.604) |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 2.572.727.273 | 244.000 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 728.076.020 | - |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | 1.844.651.253 | 244.000 |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 4.920.321.082 | (1.771.104.604) |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 357.717.270 | - |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | 4.562.603.812 | (1.771.104.604) |

Phụ lục 02: Báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

| Mã số | TÀI SẢN | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|-------|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 31.108.358.985 | 33.136.240.976 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 5.694.568.026 | 5.725.008.163 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 18.698.632.000 | 20.627.168.435 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 4.538.628.988 | 4.959.073.617 |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 500.905.884 | 291.042.761 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | 1.675.624.087 | 1.533.948.000 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 43.212.275.701 | 40.434.529.271 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | 1.237.500.000 | 1.237.500.000 |
| 220 | II. Tài sản cố định | 6.755.612.866 | 7.016.933.212 |
| 240 | III. Tài sản dở dang dài hạn | 35.188.890.677 | 32.166.540.742 |
| 260 | IV. Tài sản dài hạn khác | 30.272.158 | 13.555.317 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 74.320.634.686 | 73.570.770.247 |
| Mã số | NGUỒN VỐN | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
| | | VND | VND |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | 1.689.613.440 | 1.822.266.896 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | 452.113.440 | 584.766.896 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | 1.237.500.000 | 1.237.500.000 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 72.631.021.246 | 71.748.503.351 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 72.631.021.246 | 71.748.503.351 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 74.320.634.686 | 73.570.770.247 |

Phụ lục 02: Báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2024

| Mã số | CHỈ TIÊU | Năm 2024 | Năm 2023 |
|-------|--|---------------|---------------|
| | | VND | |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | - | - |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | - | - |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | - | - |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 2.893.331.826 | 4.433.404.993 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 1.133.555.403 | 929.890.909 |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 105.615.637 | 488.377.986 |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 771.339.296 | 290.776.407 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 882.821.490 | 2.724.359.691 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 400 | 1.650 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 7.672.639 | 11.297.156 |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | (7.672.239) | (11.295.506) |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 875.149.251 | 2.713.064.185 |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | 875.149.251 | 2.713.064.185 |

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

**PETROVIETNAM INSURANCE FINANCE INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY**

for the fiscal year ended as at 31 December 2024
(Audited)

CONTENTS

| | Page |
|--|---------|
| Report of the Board of Management | 02 - 03 |
| Independent Auditors' Report | 04 - 06 |
| Audited Consolidated Financial Statements | 07 - 41 |
| Consolidated Statement of Financial Position | 07 - 08 |
| Consolidated Statement of Income | 09 |
| Consolidated Statement of Cash flows | 10 - 11 |
| Notes to the Consolidated Financial Statements | 12 - 41 |

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company ("the Company") presents its report and the Company's Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2024.

THE COMPANY

PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company was established under Business Registration Certificate No. 0103020480 for the first time dated 06 November 2007 and the 08th amendment dated 08 January 2025 by Hanoi Authority for Planning and Investment.

The Company's head office is located at No. 15, Alley 22 Mac Thai To, Yen Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi.

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

Members of the Board of Directors during the fiscal year and to the reporting date are:

| | |
|-----------------------|---------------|
| Mr. Nguyen Hoang Tuan | Chairman |
| Mr. Le Tien Hung | Vice Chairman |
| Mr. Le Van Viet | Member |

Member of the Board of Management during the fiscal year and to the reporting date is:

| | |
|------------------|------------------|
| Mr. Le Tien Hung | General Director |
|------------------|------------------|

The members of the Board of Supervision are:

| | |
|------------------------|--------|
| Ms. Nguyen Quynh Nga | Head |
| Ms. Pham Thi Phung | Member |
| Ms. Nguyen Phuong Loan | Member |

LEGAL REPRESENTATIVE

The Legal Representative of the Company during the year and up to the date of preparation of these separate financial statements is Mr. Le Tien Hung – General Director.

AUDITORS

The auditors of the AASC Auditing Firm Company Limited have taken the audit of Consolidated Financial Statements for the Company.

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT' RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Management is responsible for the Consolidated Financial Statements which give a true and fair view of the financial position of the Company and of results of its operation and its cash flows for the period. In preparing those Consolidated Financial Statements, the Board of Management is required to:

- Establish and maintain of an internal control system which is determined necessary by the Board of Management and Board of Management to ensure the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;

- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Consolidated Financial Statements;
- Prepare the Consolidated Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the current requirements relevant to preparation and presentation of financial statements;
- Prepare the Consolidated Financial Statements on going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of Management is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Company, with reasonable accuracy at any time and to ensure that the Consolidated Financial Statements comply with the registered accounting system. It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

We, The Board of Management, confirm that the Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position as at 31 December 2024, its operation results and cash flows in the year then ended of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of consolidated financial statements.

Other commitments

The Board of Management pledges that the Company complies with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 on detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities and the Company does not violate the obligations of information disclosure in accordance with the regulations of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on Securities Market and the Circular No. 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 96/2020/TT-BTC.

Hanoi, 27 March 2025

On behalf of the Board of Management
General Director



Le Tien Hung

No. : 270325.004/BCTC.KT1

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

**To: Shareholders, the Board of Management and Board of Management
PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company**

We have audited the accompanying Consolidated Financial Statements of PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company prepared on 27 March 2025, as set out on pages 7 to 41 including: Consolidated Statement of financial position as at 31 December 2024, Consolidated Statement of income, Consolidated Statement of cash flows and Notes to the Consolidated Financial Statements for the year ended as at 31 December 2024.

Board of Management' Responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation of Consolidated Financial Statements that give a true and fair view in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of financial statements and for such internal control as the Board of Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these Consolidated Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with standards, ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Consolidated Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Consolidated Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Consolidated Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of the Consolidated Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the Consolidated Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified audit opinion.

Basis for Qualified Opinion

- The financial data of the subsidiaries consolidated into the consolidated financial statements for the fiscal year ended 31 December 2024 includes Sun waterfall investment Trading and travel joint stock company (SUN-COM) and Central Development Investment Joint Stock Company (CDI) (For details, see Appendix 01 and Appendix 02 attached). These figures have not been audited. We were unable to obtain evidence regarding the subsidiaries' financial data; therefore, we cannot assess the impact of this issue on the accompanying consolidated financial statements.
- The Company has recorded the cost of real estate transfer as land use rights attached to infrastructure of the Hoa Quy Urban Area project, Da Nang city with the accumulated amount from the beginning of the project to 31 December 2024 being VND 274,375 million (in 2024, it was VND 47,153 million); the value of completed real estate finished goods awaiting sale and the value of unfinished basic construction as at 31 December 2024 were VND 20,876 million and VND 59,758 million, respectively (As at 31 December 2023, it was respectively VND 67,765 million and VND 58,082 million). We have not yet obtained the approved budget and progress reports for the project, and therefore we are unable to determine whether any adjustments to the Cost of Goods Sold, Retained earnings, Inventories, Construction in Progress and related items in the accompanying consolidated financial statements are necessary as a result of this matter.
- The receivables and payables to PetroVietnam Securities Joint Stock Company ("PSI") under the Capital Trust Contract and the Business Cooperation Agreement between the Company and PSI as at 31 December 2024 with the amounts of VND 8.27 billion (Note 7(i)) and VND 8.03 billion (Note 17(i)) respectively have not been reconciled or confirmed. We have performed all necessary audit procedures but are still unable to determine whether it is necessary to adjust the items Other short-term receivables and Other short-term payables on the attached Consolidated Statement of Financial Position.

Qualified opinion

In our opinion, except for the effects of the matter described in the Basis for Qualified Opinion paragraph, the Consolidated Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company as at 31 December 2024, and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of consolidated financial statements.

Emphasis of Matter

We would like to draw readers' attention to the fact that:

- In note 19 - Notes to the Consolidated Financial Statements, the Company is presenting the issue of capital transfer between shareholders and change of the Company's head office address. However, up to the time of issuance of this Consolidated Financial Statements, the Company has not yet completed the procedure to amend the business registration certificate for the above changes.

Our qualified opinion is not modified in respect of these matters.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Up to the issuance date of this report, the Company has not yet registered for stock trading on the trading system for unlisted securities as prescribed in Article 34 of the Securities Law No. 54/2019/QH14 dated 26 November 2019 and some dividends has not been paid by the Company within the time limit prescribed in Article 135 of the Enterprise Law No. 59/2020/QH14 dated 17 June 2020.

Hanoi, 27 March 2025

AASC Auditing Firm Company Limited

Audit Director



Nguyen Dieu Trang

Registered Auditor No: 0938-2023-002-1

Auditor



Nguyen Thi Lan

Registered Auditor No.: 3655-2021-002-1

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2024

| Code | ASSETS | Note | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|------|--|------|------------------------|---------------------------|
| | | | VND | (Reclassification) VND |
| 100 | A. CURRENT ASSETS | | 154,842,866,246 | 174,904,353,323 |
| 110 | I. Cash and cash equivalents | 3 | 44,569,998,870 | 22,970,770,951 |
| 111 | 1. Cash | | 7,841,272,560 | 19,170,770,951 |
| 112 | 2. Cash equivalents | | 36,728,726,310 | 3,800,000,000 |
| 120 | II. Short-term investments | 4 | 63,886,801,275 | 52,135,204,504 |
| 121 | 1. Trading securities | | 27,506,704,370 | 20,685,789,033 |
| 122 | 2. Provision for diminution in value of trading | | (820,039,077) | (436,629,132) |
| 123 | 3. Held-to-maturity investments | | 37,200,135,982 | 31,886,044,603 |
| 130 | III. Short-term receivables | | 20,197,799,113 | 21,420,217,992 |
| 131 | 1. Short-term trade receivables | 5 | 3,322,964,314 | 3,335,546,876 |
| 132 | 2. Short-term prepayments to suppliers | 6 | 370,468,250 | 372,368,637 |
| 136 | 3. Other short-term receivables | 7 | 22,224,761,438 | 23,432,697,368 |
| 137 | 4. Provision for short-term doubtful debts | | (5,720,394,889) | (5,720,394,889) |
| 140 | IV. Inventories | 9 | 20,263,874,022 | 65,580,175,211 |
| 141 | 1. Inventories | | 20,263,874,022 | 65,580,175,211 |
| 150 | V. Other short-term assets | | 5,924,392,966 | 12,797,984,665 |
| 151 | 1. Short-term prepaid expenses | 10 | 81,293,270 | 123,587,825 |
| 152 | 2. Deductible value added tax | | 1,930,781,245 | 2,768,961,038 |
| 153 | 3. Taxes and other receivables from the State budget | 16 | 3,912,318,451 | 9,905,435,802 |
| 200 | B. NON-CURRENT ASSETS | | 220,746,732,253 | 220,255,422,067 |
| 210 | I. Long-term receivables | | 1,237,500,000 | 1,237,500,000 |
| 216 | 1. Other long-term receivables | 7 | 1,237,500,000 | 1,237,500,000 |
| 220 | II. Fixed assets | | 70,786,234,201 | 75,263,196,313 |
| 221 | 1. Tangible fixed assets | 12 | 39,564,796,362 | 43,741,758,474 |
| 222 | - Historical cost | | 71,463,554,165 | 73,119,895,984 |
| 223 | - Accumulated depreciation | | (31,898,757,803) | (29,378,137,510) |
| 227 | 2. Intangible fixed assets | 13 | 31,221,437,839 | 31,521,437,839 |
| 228 | - Historical cost | | 31,518,312,839 | 31,818,312,839 |
| 229 | - Accumulated amortization | | (296,875,000) | (296,875,000) |
| 240 | IV. Long-term assets in progress | 11 | 91,633,659,335 | 87,258,033,313 |
| 242 | 1. Construction in progress | | 91,633,659,335 | 87,258,033,313 |
| 250 | V. Long-term investments | 4 | 55,581,505,017 | 54,064,118,167 |
| 252 | 1. Investments in joint-ventures and associates | | 55,581,505,017 | 54,064,118,167 |
| 260 | VI. Other long-term assets | | 1,507,833,700 | 2,432,574,274 |
| 261 | 1. Long-term prepaid expenses | 10 | 509,471,214 | 1,053,456,050 |
| 262 | 2. Deferred income tax assets | 30 | 910,479,744 | 1,203,352,740 |
| 269 | 3. Goodwill | 14 | 87,882,742 | 175,765,484 |
| 270 | TOTAL ASSETS | | 375,589,598,499 | 395,159,775,390 |

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2024

(Continued)

| Code CAPITAL | Note | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|--|------|------------------------|---------------------------|
| | | VND | (Reclassification) VND |
| 300 C. LIABILITIES | | 67,828,310,961 | 122,621,607,258 |
| 310 I. Current liabilities | | 52,914,711,623 | 106,714,905,622 |
| 311 1. Short-term trade payables | | 165,906,926 | 112,843,282 |
| 312 2. Short-term prepayments from customers | 15 | 17,409,639,648 | 72,308,115,643 |
| 313 3. Taxes and other payables to State budget | 16 | 862,886,213 | 134,276,703 |
| 314 4. Payables to employees | | 1,884,861,164 | 1,596,084,260 |
| 319 5. Other short-term payables | 17 | 30,129,293,958 | 30,125,010,889 |
| 322 6. Bonus and welfare fund | | 2,462,123,714 | 2,438,574,845 |
| 330 II. Non-current liabilities | | 14,913,599,338 | 15,906,701,636 |
| 337 1. Other long-term payables | 17 | 4,526,049,930 | 4,526,049,930 |
| 338 2. Long-term borrowings and finance lease liabilities | 18 | 4,972,949,000 | 4,972,949,000 |
| 341 3. Deferred income tax liabilities | 30 | 5,414,600,408 | 6,407,702,706 |
| 400 D. OWNER'S EQUITY | | 307,761,287,538 | 272,538,168,132 |
| 410 I. Owner's equity | 19 | 307,761,287,538 | 272,538,168,132 |
| 411 1. Contributed capital | | 200,622,650,000 | 200,622,650,000 |
| 411a - Ordinary shares with voting rights | | 200,622,650,000 | 200,622,650,000 |
| 418 2. Development and investment funds | | 6,307,114,728 | 6,263,958,859 |
| 420 3. Other reserves | | 383,110,668 | 339,954,799 |
| 421 4. Retained earnings | | 63,526,861,178 | 29,066,053,094 |
| 421a - Retained earnings accumulated till the end of the previous year | | 28,988,029,756 | 28,202,935,715 |
| 421b - Retained earnings of the current year | | 34,538,831,422 | 863,117,379 |
| 429 5. Non-Controlling Interest | | 36,921,550,964 | 36,245,551,380 |
| 440 TOTAL CAPITAL | | 375,589,598,499 | 395,159,775,390 |

Preparer

Pham Thi Viet Ha

Chief Accountant

Dau To Uyen

General Director



Le Tien Hung

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

Year 2024

| Code | ITEMS | Note | Year 2024 | Year 2023 |
|------|--|------|----------------|----------------|
| | | | VND | VND |
| 01 | 1. Revenue from sales of goods and rendering of services | 21 | 92,954,149,393 | 10,454,005,705 |
| 10 | 2. Net revenue from sales of goods and rendering of services | | 92,954,149,393 | 10,454,005,705 |
| 11 | 3. Cost of goods sold | 22 | 50,739,710,555 | 5,885,546,949 |
| 20 | 4. Gross profit from sales of goods and rendering of services | | 42,214,438,838 | 4,568,458,756 |
| 21 | 5. Financial income | 23 | 13,053,191,368 | 12,732,275,229 |
| 22 | 6. Financial expense | 24 | 5,066,635,627 | 3,015,438,927 |
| 24 | 7. Share of joint ventures and associates' profit or loss | | 1,517,386,850 | - |
| 25 | 8. Selling expense | 25 | 3,293,047,321 | 2,544,206,305 |
| 26 | 9. General and administrative expense | 26 | 9,648,313,849 | 9,358,183,240 |
| 30 | 10. Net profit from operating activities | | 38,777,020,259 | 2,382,905,513 |
| 31 | 11. Other income | 27 | 2,576,577,674 | 9,212,686 |
| 32 | 12. Other expense | 28 | 738,940,815 | 38,321,732 |
| 40 | 13. Other profit | | 1,837,636,859 | (29,109,046) |
| 50 | 14. Total net profit before tax | | 40,614,657,118 | 2,353,796,467 |
| 51 | 15. Current corporate income tax expense | 29 | 6,255,979,789 | 108,036,082 |
| 52 | 16. Deferred corporate income tax expense | 30 | (700,229,302) | 84,313,566 |
| 60 | 17. Profit after corporate income tax | | 35,058,906,631 | 2,161,446,819 |
| 61 | 18. Profit after tax attributable to owners of the parent | | 34,538,831,422 | 863,117,379 |
| 62 | 19. Profit after tax attributable to non-controlling interests | | 520,075,209 | 1,298,329,440 |
| 70 | 20. Basic earnings per share | 31 | 1,722 | 43 |
| 71 | 21. Diluted earnings per share | | 1,722 | 43 |

Preparer

Pham Thi Viet Ha

Chief Accountant

Dau To Uyen

Hanoi, 27 March 2025
General Director

Le Tien Hung

9

Scanned with CamScanner

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2024
(Indirect method)

| Code | ITEMS | Note | Year 2024 VND | Year 2023 VND |
|---|---|------|------------------|------------------|
| I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES | | | | |
| 01 | <i>1. Profits before tax</i> | | 40,614,657,118 | 2,353,796,467 |
| | <i>2. Adjustment for:</i> | | | |
| 02 | - Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties | | 3,577,034,767 | 3,791,945,158 |
| 03 | - Provisions | | 383,409,945 | 104,732,158 |
| 05 | - Gains / loss from investment | | (6,336,287,935) | (3,544,786,046) |
| 08 | <i>3. Operating profit before changes in working capital</i> | | 38,238,813,895 | 2,705,687,737 |
| 09 | - Increase/Decrease in receivables | | 1,619,618,802 | 49,108,154,280 |
| 10 | - Increase/Decrease in inventories | | 44,739,831,565 | (46,458,310,082) |
| 11 | - Increase/Decrease in payables (excluding interest payables, enterprise income tax payables) | | (53,776,588,773) | 32,359,448,517 |
| 12 | - Increase/Decrease in prepaid expenses | | 586,279,391 | (124,884,158) |
| 13 | - Increase/Decrease in trading securities | | (6,820,915,337) | (7,376,382,376) |
| 15 | - Corporate income tax paid | | (39,281,449) | (2,221,882,636) |
| 17 | - Other payments on operating activities | | (19,607,000) | - |
| 20 | <i>Net cash flow from operating activities</i> | | 24,528,151,094 | 27,991,831,282 |
| II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES | | | | |
| 21 | 1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets | | (4,133,386,097) | (32,263,076,907) |
| 22 | 2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets | | 2,572,727,273 | - |
| 23 | 3. Loans and purchase of debt instruments from other entities | | (62,828,400,926) | (59,876,044,603) |
| 24 | 4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities | | 57,514,309,547 | 47,453,000,000 |
| 27 | 5. Interest and dividend received | | 3,945,827,028 | 2,664,424,432 |
| 30 | <i>Net cash flow from investing activities</i> | | (2,928,923,175) | (42,021,697,078) |

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2024
(Indirect method)
(Continued)

| Code ITEMS | Note | Year 2024 | Year 2023 |
|---|------|----------------|------------------|
| | | VND | VND |
| 50 Net cash flows in theyear | | 21,599,227,919 | (14,029,865,796) |
| 60 Cash and cash equivalents at the beginning of the year | | 22,970,770,951 | 37,000,636,747 |
| 70 Cash and cash equivalents at the end of the year | 3 | 44,569,998,870 | 22,970,770,951 |

Preparer

Pham Thi Viet Ha

Chief Accountant

Dau To Uyen

Hanoi, 27 March 2025
General Director

Le Tien Hung



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

1 . CHARACTERISTICS OF OPERATION OF THE COMPANY

Form of capital ownership

PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company was established under Business Registration Certificate No. 0103020480 for the first time dated 06 November 2007 and the 08th amendment dated 08 January 2025 by Hanoi Authority for Planning and Investment.

The Company’s head office is located at No. 15, Alley 22 Mac Thai To, Yen Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi.

The charter capital according to the 8th amendment of the Company’s Business Registration Certificate is VND 300,000,000,000 (Three hundred billion dong). As at 31 December 2024, the actually capital is VND 200,622,650,000, equivalent to 20,062,265 shares, with a par value of VND 10,000/share.

As of 31 December 2024, the total number of employees of the Company have 55 employees (as of 31 December 2023: 48 employees).

Business activities

Main business activity of the Company include

- Investment Entrustment;
- Investment Advisory;
- Import and export of the Company's business items and entrusted import and export services;
- Receiving investment entrustment from domestic and foreign organizations and individuals;
- Real estate business;
- Hotel services.

Characteristics of operations of the Company in the fiscal year affecting the Consolidated Financial
During the year, the Company continued its core business activity in real estate. Due to overall market growth, revenue from real estate sales associated with constructed infrastructure increased significantly compared to the previous year (in 2023, only land plots were sold). This led to an increase in revenue from sales and services by VND 79.10 billion, representing a 1,147.95% rise compared to 2023. At the same time, the gross profit margin declined compared to the previous year. As a result, gross profit increased by VND 33.40 billion, equivalent to a 614.28% rise compared to 2023.

Structure of the Group

The Company’s subsidiaries have consolidated in consolidated financial statements as at 31/12/2024 include:

| | Name of companay | Head office | Proportion of ownership | Voting rights held by the Group | Principal activities |
|---|---|-------------|-------------------------|---------------------------------|--|
| - | Central Development Investment Joint Stock Company (CDI) | Da Nang | 98,00% | 98,00% | Real estate business, tourism services, and hotel services |
| - | Sun waterfall investment Trading and travel joint stock company (SUN-COM) | Hoa Binh | 51,00% | 51,00% | Tourism services and hotel services |

2 . ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1 . Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from 1st January and ends as at 31st December.
The Company maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND).

2.2 . Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Company applies Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC and the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance guiding the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State. Financial statements are prepared in accordance with regulations of each standard and documents guiding the current Accounting Standards and Enterprise Accounting System.

2.3 . Basis for preparation of Consolidated Financial Statements

The Company's consolidated financial statements are prepared by consolidating the separate financial statements of the Company and the financial statements of its subsidiaries, which are controlled by the Company (the subsidiaries), for the fiscal year ending 31 December each year.

Control is achieved when the Company has the ability to govern the financial and operating policies of the investee companies to derive benefits from their activities.

Financial statements of subsidiaries are applied accounting policies in consistence with the Company's financial statements. If necessary, adjustments are made to the Financial statements of subsidiaries to bring the accounting policies used in line with those used by the Company and its subsidiaries.

The remaining balance, main incomes and expenses, including unrealized profits/loss from intra-group transactions are eliminated in full from consolidated Financial statements.

Non-controlling interest

Non-controlling interest is the benefits in profits or losses, and in the net assets of subsidiaries not held by the Company.

2.4 . Accounting Estimates

The preparation of consolidated financial statements in compliance with Vietnamese Accounting Standards (VAS), the Vietnamese Enterprise Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of consolidated financial statements requires the Board of General Directors to make estimates and assumptions that affect the amounts of liabilities, assets, and the presentation of contingent liabilities and assets as of the end of the financial year, as well as the recognition of revenues and expenses throughout the financial year.

The estimates and assumptions that have a material impact on the consolidated financial statements include:

- Provision for doubtful debts;
- Provision for inventory devaluation;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision for financial investments
- Estimation of corporate income tax;
- Estimation of prepaid expense allocation.

Estimates and assumptions are regularly assessed based on past experience and other factors, including future assumptions that have a material impact on the Company's consolidated financial statements and are considered reasonable by the Board of General Directors.

2.5 . Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

Financial assets of the Company include cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables, lending, long-term and short-term investments. At initial recognition, financial assets are identified by purchasing price/issuing cost plus other expenses directly related to the purchase and issuance of those assets.

Financial liabilities

Financial liabilities of the Company include loans, trade payables and other payables, accrued expenses. At initial recognition, financial liabilities are determined by issuing price plus other expense directly related to the issuance of those liabilities.

Subsequent measurement after initial recognition

Financial assets and financial liabilities are not revalued according to fair value at the end of the year because the Circular No. 210/2009/TT-BTC and prevailing statutory regulations require to present Financial Statements and Notes to financial instruments but do not provide any relevant instruction for assessment and recognition of fair value of financial assets and liabilities.

2.6 . Foreign currency transactions

Foreign currency transactions during the year are translated into Vietnam Dong using the actual rate at transaction date.

Actual exchange rate when revaluating monetary items denominated in foreign currencies at the reporting date of Consolidated Financial Statements is determined on the following principles:

- For asset accounts, applying the bid rate of the commercial bank where the Company regularly conducts transaction;
- For cash deposited in bank, applying the bid rate of the commercial bank where the Company opens its foreign currency accounts;
- For liability accounts, applying the offer rate of the commercial bank where the Company regularly conducts transaction.

All exchange differences arising as a result of transactions or revaluation at the balance sheet date shall be recorded into the financial income or expense in the year.

2.7 . Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits and monetary gold held as a reserve asset, exclusive of gold classified as inventories and used as raw materials for production of goods for sale.

Cash equivalents are short-term investments with the maturity of not over than 3 months from the date of investment, that are highly liquid and readily convertible into known amount of cash and that are subject to an insignificant risk of conversion into cash.

2.8 . Business combination and goodwill

Goodwill or gain on a purchase is measured as the difference between the cost of investment and the fair value of the subsidiary's net identifiable assets at the acquisition date held by the parent. (the time when the parent company holds control of the subsidiary). Low interest (if any) will be recognized in the consolidated statement of income. Goodwill is amortized on a straight-line basis over an estimated useful life of 10 years. Periodically, the Company will evaluate the loss of goodwill at the subsidiary, if there is evidence that the loss of goodwill is greater than the annual allocation, it will be allocated according to the amount of goodwill lost. loss in the year of arising.

2.9 . Financial investments

Trading securities are initially recognized in the ledger according to original prices, includes: buying prices plus buying costs (if any) as brokerage, transactions, information provision, taxes, bank's fees and charges. After initial recognition, trading securities are determined at original price less provision for diminution in value of trading securities. Upon liquidation or transfer, cost of trading securities is determined using first in first out method or weighted average method.

Investments held to maturity include: term deposits (including treasury bills, promissory notes), bonds, preference shares which the issuer is required to re-buy them in a certain time in the future and loans... held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments.

In the Consolidated Financial Statements, investments in joint ventures and associates are accounted for using equity method. Under this method, the investments are initially recognised at cost and adjusted thereafter for the post acquisition change in the Group's share in net assets of the associate after acquisition date. Goodwill incurred from the investment in the associates is reflected in the carrying amount of the investment in the associate. The Group will not allocate such goodwill but assess annually to determine whether the goodwill is under impaired loss or not.

For the adjustment of the value of investments in joint ventures and associates from the date of investment to the beginning of the reporting period, the Company shall:

- For the adjustment to the income statement of previous periods: make an adjustment to the undistributed profit after tax according to net adjusted accumulated amount to the beginning of the reporting period.
- For the adjustment due to the difference in revaluation of assets and the difference in foreign exchange rates, recorded in the balance sheet of the previous periods: determine the adjustment to the corresponding items on the balance sheet according to net accumulated adjusted amount.

Financial Statements of associates are prepared in the same period with the Group's consolidated financial statements and use the consistent accounting policies with the Group's policies. Adjustment shall be made if necessary to ensure the consistence with the Group's accounting policies.

Provision for devaluation of investments are made at the end of the period as follows:

- *Investments in trading securities*: the provisions shall be made according to the excess of original cost of the investments are accounted in the accounting book value over their market value on provision date.
- *For long-term investments (not classified as trading securities) that do not have a significant influence over the investee*: the provision is made based on the financial statements of the investee at the time of provision recognition.
- *Investments held to maturity*: provisions for doubtful debts shall be made according to the recovery under regulatory requirements.

2.10 . Receivables

The receivables shall be kept records in details according to period receivables, entities receivables, types of currency receivable and other factors according to requirements for management of the Company. The receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables on the Consolidated Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

The allowances for doubtful debts is created when: An overdue debt under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and debts are not due but difficult recovery. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be made according to time in which the principal is repaid according to the sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the debts are not due but the debtor is close to bankruptcy or undergone procedures for dissolution, or the debtor is missing or makes a getaway or expected credit loss.

2.11 . Inventories

Inventories are initially recognized at original cost, which includes the purchase price, costs of conversion, and other directly attributable costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the time the financial statements are prepared, if the net realizable value is lower than the cost, inventories shall be measured at net realizable value.

Net realizable value is estimated based on the selling price of inventories, less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

The cost of inventory is calculated using specific cost method.

Inventory is recorded by perpetual method.

Method for valuation of work in process at the end of the year: The value of work in progress is recorded for each construction project which is incomplete or revenue is unrecognised, corresponding to the amount of work in progress at the end of the year.

Provision for devaluation of inventories made at the end of the year are the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

2.12 . Fixed assets

Tangible fixed assets and intangible fixed assets are initially recognized at historical cost. During their useful lives, they are recorded at cost, accumulated depreciation, and net book value.

Subsequent measurement after initial recognition

If these costs increase the expected future economic benefits from the use of the tangible fixed asset beyond the initially assessed standard of performance, these costs are capitalized as an incremental cost of the tangible fixed asset.

Other costs incurred after fixed assets have been put into operation, such as repair, maintenance and overhaul costs, are recognized in the Consolidated Statement of Income in the period in which the costs are incurred.

Depreciation of fixed assets is recognized using the straight-line method, with the estimated depreciation periods as follows:

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| - Buildings, structures | 06 - 50 years |
| - Machine, equipment | 05 - 12 years |
| - Transportation equipment | 06 - 10 years |
| - Office equipment | 03 - 05 years |
| - Long-term land use rights | No depreciation |
| - Management software | 05 years |

2.13 . Construction in progress

Construction in progress includes fixed assets which is being purchased and constructed as at the balance sheet date and is recognised in historical cost. This includes costs of construction, installation of equipment and other direct costs.

2.14 . Operating lease

Operating leases is fixed asset leasing in which a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by the lessor. Payments made under operating leases are charged to income statement on a straight-line basis over the period of the lease.

2.15 . Prepaid expenses

The expenses incurred but related to results of business operations of several accounting periods are recorded as prepaid expenses and are amortised to the income statement in the following accounting periods.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each accounting period should be based on the nature of those expenses to select a reasonable allocation method and criteria.

Prepaid expenses of the Company including:

- Prepaid land expenses include prepaid land rental, including those related to leased land for which the Company has received certificate of land use right but not eligible for recording as intangible fixed asset in accordance with the Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 issued by the Ministry of Finance guiding regulation on management, use and depreciation of fixed assets and other expenses related to ensure for the use of leased land. These expenses are recognized in the Consolidated Financial Statements of income on a straight-line basis according to the lease term of the contract.
- Tools and equipment include assets held by the Company for use in normal business operations, with an original cost of each asset being less than VND 30 million and therefore not qualifying for recognition as fixed assets under current regulations. The original cost of tools and equipment is allocated using the straight-line method over a period of 01 to 03 years.
- Other prepaid expenses are recognized at historical cost and allocated using the straight-line method over their useful life.

2.16 . Payables

The payables shall be kept records in details according to period payables, entities payables, types of currency payable and other factors according to requirements for management of the Company. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the Consolidated Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

2.17 . Borrowings

Loans are monitored by each lender, loan agreement, and repayment term.

2.18 . Borrowing costs

Borrowing costs are recognized into operating costs in the period, except for which directly attributable to the construction or production of unfinished asset included (capitalized) in the cost of that asset, when gather sufficient conditions as regulated in VAS No. 16 "Borrowing costs".

2.19 . Owner's equity

Owner's equity is stated at actually contributed capital of owners.

Undistributed profit after tax is used to record business results (profit, loss) after corporate income tax and situation of income distribution or loss handling of the Company.

Dividends to be paid to shareholders are recognised as a payable in Statement of Financial position of the Company after the Board of Directors' resolution on profit distribution.

2.20 Revenue

Revenue is recognized when the Company is likely to receive identifiable economic benefits with certainty. Revenue is measured at the fair value of the amounts received or receivable, after deducting trade discounts, sales allowances, and sales returns. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

Rendering of services

- Determining the portion of work completed as of the consolidated balance sheet date;

Real estate sales revenue

Real estate sales revenue is recognized when all of the following conditions are met simultaneously:

- The real estate has been fully completed and delivered to the buyer, and the Company has transferred the risks and benefits associated with ownership of the real estate to the buyer;
- The Company no longer retains managerial rights over the real estate as an owner or control over the real estate;
- Revenue is reasonably certain to be measured;
- The Company has received or will receive economic benefits from the real estate sale transaction;
- The costs related to the real estate sale transaction are reliably measurable.

Financial income

Financial incomes include income from assets yielding interest, dividends and other financial gains by the Company shall be recognised when the two conditions are satisfied:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- The amount of the revenue can be measured reliably.

Dividends, distributed profits shall be recognised when the Company is entitled to receive dividends or profit from the capital contribution.

2.21 . Costs of good sold

The cost of goods sold is recognized in accordance with the revenue generated during the year, ensuring compliance with the prudence principle. Losses of materials and goods exceeding standard limits, abnormal costs, unallocated fixed production overheads, provisions for inventory devaluation, and inventory losses (after deducting the responsibility of relevant individuals or entities) are fully and promptly recorded as part of the cost of goods sold for the year, even if the products or goods have not yet been recognized as sold.

2.22 . Financial expenses

Items recorded into financial expenses consist of:

- Expenses or losses relating to financial investment activities;
- Borrowing costs;
- Losses from the disposal and transfer of short-term securities, transaction cost of selling securities;

- Provision for diminution in value of trading securities price; provision for losses from investment in other entities, losses from sale of foreign currency, exchange loss, etc.
- The above items are recorded by the total amount arising within the period without compensation to financial revenue.

2.23 . Corporate income tax

a) Deferred income tax assets and Deferred income tax payable

Deferred income tax assets is determined based on total deductible temporary difference and deductible value transferred to subsequent period of unused taxable losses or preferred taxes. Deferred income tax payable is determined based on taxable temporary difference amount.

Deferred income tax asset and Deferred income tax liability are determined based on corporate income tax rate which is estimated to change in the future if the deferred income tax asset or deferred income tax liability are reversed when the new tax rates have been enacted.

Deferred tax assets are recognized only to the extent that it is probable that taxable profit in future will be available against which the deductible temporary difference can be utilised. Deferred tax assets are recorded an decrease to the extent that it is not sure taxable economic benefits will be usable.

b) Current corporate income tax expenses and Deferred corporate income tax expenses

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during year, and current corporate income tax rate.

Deferred corporate income tax expenses are determined based on deductible temporary difference, the taxable temporary differences and income tax rate.

Current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses are not offset against each other.

c) Current corporate income tax rate

For the fiscal year ended 31 December 2024, the Company is subject to a corporate income tax rate of 20% on taxable income from business activities.

2.24 . Earning per shares

Basic earnings per share are calculated by dividing net profit or loss after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund and allowance for Board of Management) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

2.25 . Related Parties

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Company's related parties include:

- Enterprises, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel including directors and employees of the Company, the close family members of these individuals;
- Enterprises due to the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting rights or have significant influence on the Company.

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

2.26 . Segment information

Due to the Company's main business activities, which include entrusted investment, investment trust management, investment consulting, and real estate business, and as these activities are conducted solely within the territory of Vietnam, the Company does not prepare segment reports by business sector or geographical area.

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Cash on hand | 517,429,912 | 179,040,760 |
| Demand deposits | 7,221,554,576 | 18,952,698,402 |
| Cash in transit | 102,288,072 | 39,031,789 |
| Cash equivalents | 36,728,726,310 | 3,800,000,000 |
| | <u>44,569,998,870</u> | <u>22,970,770,951</u> |

(i) Of which, the capital entrusted from Petroleum Securities Joint Stock Company is VNS 2,799,869,991 (Note No. 17 (ii)).

As at 31 December 2024, the cash equivalents is term deposits no more than 03 months deposited at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam with interest from 2.90%/ year to 4.50%/ year.

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held-to-maturity investments

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|------------------------|-----------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | Original cost | Provision | Original cost | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| Short-term investments | 37,200,135,982 | - | 31,886,044,603 | - |
| Term deposits (i) | 27,008,135,982 | - | 16,686,044,603 | - |
| Other investments | 10,192,000,000 | - | 15,200,000,000 | - |
| | <u>37,200,135,982</u> | <u>-</u> | <u>31,886,044,603</u> | <u>-</u> |

As of 31 December, 2024, the Company deposits term deposits with maturities ranging from 92 days to 183 days at commercial banks, bearing interest rates from 3.20%/year to 6.00%/year.

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

b) Trading securities

| | Stock code | 31/12/2024 | | | 01/01/2024 | | |
|----------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | | Original cost | Fair value | Provision | Original cost | Fair value | Provision |
| | | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Total value of shares (i) | | 20,743,528,370 | 20,314,872,000 | (820,039,077) | 13,922,613,033 | 13,621,505,000 | (436,629,132) |
| - GMD shares | GMD | 200,825,625 | 195,600,000 | (5,225,625) | - | - | - |
| - CTD shares | CTD | - | - | - | 532,882,187 | 550,400,000 | - |
| - HPG shares | HPG | - | - | - | 1,008,360,275 | 1,034,150,000 | - |
| - VTP shares | VTP | 4,562,584,877 | 4,380,800,000 | (181,784,877) | - | - | - |
| - FPT shares | FPT | 4,207,776,643 | 4,575,000,000 | - | - | - | - |
| - PLX shares | PLX | 994,880,537 | 825,000,000 | (169,880,537) | - | - | - |
| - TRC shares | TRC | 127,791,400 | 129,120,000 | - | - | - | - |
| - IDC shares | DC | 991,843,203 | 946,900,000 | (44,943,203) | 517,960,284 | 521,000,000 | - |
| - HHV shares | HHV | - | - | - | 299,423,462 | 301,275,000 | - |
| - NLG shares | LG | - | - | - | 1,029,231,533 | 1,026,200,000 | (3,031,533) |
| - MSN shares | SN | - | - | - | 1,020,187,990 | 1,072,000,000 | - |
| - QNS shares | NS | - | - | - | 1,646,351,852 | 1,648,800,000 | - |
| - MWG shares | WG | - | - | - | 516,257,786 | 513,600,000 | (2,657,786) |
| - DPM shares | DPM | - | - | - | 163,544,950 | 166,500,000 | - |
| - NLG shares | NLG | - | - | - | 370,605,073 | 366,500,000 | (4,105,073) |
| - SKG shares | SKG | - | - | - | 2,027,448,217 | 1,924,000,000 | (103,448,217) |
| - MSN shares | MSN | - | - | - | 654,189,815 | 670,000,000 | - |

| | Stock code | 31/12/2024 | | | 01/01/2024 | | |
|--|------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | | Original cost | Fair value | Provision | Original cost | Fair value | Provision |
| | | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| - SAB shares | SAB | - | - | - | 436,433,670 | 441,000,000 | - |
| - DAG shares | DAG | - | - | - | 411,266,299 | 287,100,000 | (124,166,299) |
| - DVM shares | DVM | - | - | - | 475,712,500 | 464,000,000 | (11,712,500) |
| - CMX shares | CMX | 1,466,372,250 | 1,287,532,000 | (178,840,250) | 1,175,083,984 | 1,046,400,000 | (128,683,984) |
| - IBC shares | IBC | 112,568,599 | 85,000,000 | (27,568,599) | 112,568,599 | 85,000,000 | (27,568,599) |
| - IDC shares | IDC | 3,823,426,550 | 3,731,900,000 | (91,526,550) | - | - | - |
| - GEX shares | GEX | 909,891,398 | 802,200,000 | (107,691,398) | - | - | - |
| - DPM shares | DPM | - | - | - | 163,544,949 | 166,500,000 | - |
| - HHV shares | HHV | - | - | - | 153,630,099 | 154,500,000 | - |
| - MWG shares | MWG | - | - | - | 210,815,749 | 214,000,000 | - |
| - PCI shares | PCI | - | - | - | 83,579,524 | 84,960,000 | - |
| - QNS shares | QNS | - | - | - | 45,518,175 | 45,800,000 | - |
| - SKG shares | SKG | - | - | - | 771,255,141 | 740,000,000 | (31,255,141) |
| - VGI shares | VGI | 635,652,050 | 641,900,000 | - | - | - | - |
| - FPT shares | FPT | 745,917,200 | 762,500,000 | - | - | - | - |
| - VTP shares | VTP | 1,929,178,038 | 1,916,600,000 | (12,578,038) | - | - | - |
| - Other shares | | 34,820,000 | 34,820,000 | - | 96,760,920 | 97,820,000 | - |
| Other investments | | 6,763,176,000 | - | - | 6,763,176,000 | - | - |
| - PVICI shares invested under entrusted investment (ii) | | 4,875,000,000 | - | - | 4,875,000,000 | - | - |
| - Investment in listed securities from entrusted capital (iii) | | 1,852,176,000 | - | - | 1,852,176,000 | - | - |
| - Other investments | | 36,000,000 | - | - | 36,000,000 | - | - |
| | | 27,506,704,370 | 20,314,872,000 | (820,039,077) | 20,685,789,033 | 13,621,505,000 | (436,629,132) |

(i) The fair value of trading securities is determined based on the closing prices on the HNX, HOSE, and Upcom exchanges as of 29 December, 2023, and 31 December, 2024

- (ii) According to the entrusted investment agreement signed with PetroVietnam Securities Incorporated ("PSI") on 30 May, 2014, PSI agreed to entrust investment capital and authorize PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company ("PVIF") to execute investments through the purchase and sale of listed securities to maximize profits while minimizing risks. Accordingly, PVIF will return the investment portfolio (after deducting reasonable and legitimate fees and expenses) upon contract termination and will not bear any risks arising from this contract. The total entrusted capital is presented in Note 17 (ii).
- (iii) The listed securities investment cooperation agreements with customers involve entrusted capital from PetroVietnam Securities Incorporated ("PSI") under the Entrusted Investment Agreement and Business Cooperation Agreement. The Company earns a fixed interest rate and does not bear any risks arising from these listed securities investment cooperation contracts. As of the issuance date of this report, the Company is still working with PSI to find a solution for these investments (see Note 17(i)).

c) Equity investments in associates

| | Address | 31/12/2024 | | | Address | 01/01/2024 | | |
|--|---------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|---------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| | | Proporti on of owners hip | Voting rights held by the | Accounting book value | | Proporti on of owners hip | Voting rights held by the | Accounting book value |
| | | | | VND | | | | VND |
| Investments in associates | | | | 55,581,505,017 | | | | 54,064,118,167 |
| - Hanoi Academy Investment and Education Joint Stock Company | Ha Noi | 24.72% | 24.72% | 55,581,505,017 | Ha Noi | 24.72% | 24.72% | 54,064,118,167 |
| | | | | <u>55,581,505,017</u> | | | | <u>54,064,118,167</u> |

5 . SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|-----------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Other parties | 3,322,964,314 | (3,315,146,876) | 3,335,546,876 | (3,315,146,876) |
| - Steeltec Company Limited. | 3,226,562,276 | (3,226,562,276) | 3,226,562,276 | (3,226,562,276) |
| - Other parties | 96,402,038 | (88,584,600) | 108,984,600 | (88,584,600) |
| | <u>3,322,964,314</u> | <u>(3,315,146,876)</u> | <u>3,335,546,876</u> | <u>(3,315,146,876)</u> |

6 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIES

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | Value | Provision | Value | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| Other parties | 370,468,250 | (22,000,000) | 372,368,637 | (22,000,000) |
| - AASC Auditing Firm Company Limited | 36,000,000 | - | 30,000,000 | - |
| - Other parties | 334,468,250 | (22,000,000) | 342,368,637 | (22,000,000) |
| | <u>370,468,250</u> | <u>(22,000,000)</u> | <u>372,368,637</u> | <u>(22,000,000)</u> |

7 . OTHER RECEIVABLES

7.1 Other short-term receivables

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Value | Provision | Value | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Details by content | | | | |
| - Accrued income from entrusted investment in listed securities with PSI (i) | 8,267,217,108 | (112,312,248) | 8,267,217,108 | (112,312,248) |
| - Receivables under the entrusted capital management contract (ii) | 3,000,000,000 | - | 3,000,000,000 | - |
| - Accrued interest receivable | 284,455,858 | - | 1,173,398,137 | - |
| - Advances receivable from resigned employees. | 1,688,000,000 | (1,688,000,000) | 1,688,000,000 | (1,688,000,000) |
| - Advances receivable | 7,693,758,800 | - | 8,192,608,951 | - |
| - Other receivables | 1,291,329,672 | (582,935,765) | 1,111,473,172 | (582,935,765) |
| | <u>22,224,761,438</u> | <u>(2,383,248,013)</u> | <u>23,432,697,368</u> | <u>(2,383,248,013)</u> |

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Value | Provision | Value | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| b) Details by counterparties | | | | |
| <i>Related parties</i> | 7,684,668,608 | - | 8,177,341,256 | |
| - Mr. Le Tien Hung | 6,884,668,608 | - | 7,377,341,256 | |
| - Ms. Nguyen Quynh Nga | 800,000,000 | - | 800,000,000 | |
| <i>Other parties</i> | 14,540,092,830 | (2,383,248,013) | 15,255,356,112 | (2,383,248,013) |
| - PetroVietnam Securities Joint Stock Company (i) | 8,267,217,108 | (112,312,248) | 8,267,217,108 | (112,312,248) |
| - Thien Thanh Construction Investment Joint Stock Company (ii) | 3,000,000,000 | - | 3,000,000,000 | - |
| - Other parties | 3,272,875,722 | (2,270,935,765) | 3,988,139,004 | (2,270,935,765) |
| | 22,224,761,438 | (2,383,248,013) | 23,432,697,368 | (2,383,248,013) |

(i) Receivables from investors under the Listed Securities Investment Cooperation Agreement and the Business Cooperation Agreement between the Company and PetroVietnam Securities Joint Stock Company ("PSI"). Accordingly, the Company receives entrusted investment capital from PSI and utilizes it to execute investment cooperation contracts for trading listed securities with investors. The Company earns a fixed interest rate and does not bear any risks associated with these listed securities investment cooperation agreements. As of the issuance date of this report, the Company is still in discussions with PSI to determine a resolution for the accrued income (Note 17(i)).

(ii) Receivables from Thien Thanh Construction Investment Joint Stock Company ("Thien Thanh Company") related to entrusted capital management, under which the Company is entitled to a fixed interest rate based on the contract term. This receivable is secured by a deposit placed by Ms. Ha Phuong My – Deputy General Director of Thien Thanh Company – for the right to purchase land in the Hoa Quy Urban Area project, with a total amount of VND 2.63 billion (Note 17(iii)).

7.2 Other long-term receivables

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|----------------------|-----------|----------------------|-----------|
| | Value | Provision | Value | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Detailed by content | | | | |
| - Project performance deposit | 1,237,500,000 | - | 1,237,500,000 | - |
| | 1,237,500,000 | - | 1,237,500,000 | - |
| b) Detailed by counterparties | | | | |
| - Hoa Binh Department of Planning and Investment | 1,237,500,000 | - | 1,237,500,000 | - |
| | 1,237,500,000 | - | 1,237,500,000 | - |

8 . BAD DEBTS

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|---|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | Original cost | Recoverable amount | Original cost | Recoverable amount |
| | VND | VND | VND | VND |
| Total value of overdue receivables unlikely to be recovered | - | - | - | - |
| Short-term trade receivables | 3,315,146,876 | - | 3,315,146,876 | - |
| - Steeltec Company Limited | 3,226,562,276 | - | 3,226,562,276 | - |
| - Other parties | 88,584,600 | - | 88,584,600 | - |
| Short-term prepayments to suppliers | 22,000,000 | - | 22,000,000 | - |
| - Other parties | 22,000,000 | - | 22,000,000 | - |
| Other short-term receivables | 2,383,248,013 | - | 2,383,248,013 | - |
| - Pham Toan Thang | 1,688,000,000 | - | 1,688,000,000 | - |
| - Other parties | 695,248,013 | - | 695,248,013 | - |
| | 5,720,394,889 | - | 5,720,394,889 | - |

9 . INVENTORIES

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--------------------------------|-----------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | Original cost | Provision | Original cost | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| Raw materials | 518,765,806 | - | 316,095,617 | - |
| Work in progress | 51,664,188 | - | 51,664,188 | - |
| Real estate finished goods (i) | 19,684,336,702 | - | 65,202,640,969 | - |
| Goods | 9,107,326 | - | 9,774,437 | - |
| | 20,263,874,022 | - | 65,580,175,211 | - |

(i) The inventory reflects the value of real estate finished goods, specifically land use rights associated with completed infrastructure (awaiting sale) under the Hoa Quy Urban Area Project in Da Nang City. This project is intended for sale, covering a total area of 5,660.0 m², and has been granted land use right certificates. As of December 31, 2024, the value of real estate finished goods is recognized based on the accumulated costs recorded in supporting documents up to the point of completion and awaiting sale. This value may be adjusted to include additional infrastructure construction costs as they arise (if any). The project is still ongoing. (See Note 11 for details).

10 . PREPAID EXPENSES

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|----------------------------|--------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| a) Short-term | | |
| Tools and supplies for use | 35,170,553 | 24,987,755 |
| Others | 46,122,717 | 98,600,070 |
| | 81,293,270 | 123,587,825 |
| b) Long-term | | |
| Tools and supplies for use | 509,471,214 | 1,053,456,050 |
| | 509,471,214 | 1,053,456,050 |

11 . CONSTRUCTION IN PROGRESS

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Hoa Quy Urban Area Project (i) | 56,614,768,658 | 55,261,492,571 |
| Sunfall Waterfall Resort Project (ii) | 35,018,890,677 | 31,996,540,742 |
| | 91,633,659,335 | 87,258,033,313 |

(i) The Hoa Quy Urban Area Project, located in Hoa Quy Ward, Ngu Hanh Son District, Da Nang City, has a total project area of 311,820 m² (including 176,450 m² of commercial land). The project aims to develop technical infrastructure for residential land, housing, villas, and a new commercial-service public area in alignment with Da Nang City's socio-economic development priorities.

Investor: PetroVietnam Insurance Financial Investment Joint Stock Company.

Total investment capital of the project: VND 463.463 billion.

The total commercial land area handed over to the Company is 104,454.10 m². The total transferred area is 87,796.00 m², of which 3,917.20 m² was transferred in 2024 (in 2023: 453 m²). As at 31 December 2024, The total untransferred area is 16,658.10 m² (As at 31 December 2023: 20,575.30 m²).

In 2018 and 2019, the Company received Notification No. 8385/UBND-STNMT dated 30 October 2018 from the People's Committee of Da Nang City and Official Letter No. 2830/STC-QLNS dated 15 August 2019 from the Da Nang Department of Finance regarding the additional land use fee payable for 80,221.9 m² of land that was granted land use right certificates for the first phase of VND 17,182,312,722 and the second phase of VND 2,159,955,000. The Company has recorded this land use fee under construction in progress and has been allocating it into the cost of real estate transfers for the transferred land lots from 2021 onwards using the weighted average method based on the total remaining commercial land area.

(ii) Sunfall Waterfall Resort Project:

The Sunfall Waterfall Ecotourism Project, located in Vo Khang Village, Kim Tien Commune, Kim Boi District, Hoa Binh Province, covers a total area of 120 hectares. The project's investment objective is to develop a modern ecotourism resort that meets international standards, providing services to meet the needs of both domestic and international tourists.

Investor: Sunfall Waterfall Investment, Trade, and Tourism Joint Stock Company.

Total investment capital of the project: VND 110 billion.

12 . TANGIBLE FIXED ASSETS

| | Buildings and structures VND | Machine, equipment VND | Transportation equipment VND | Management equipment VND | Other tangible fixed assets VND | Total VND |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Original cost | | | | | | |
| Beginning balance | 49,804,720,944 | 10,789,638,395 | 11,695,826,823 | 225,544,544 | 604,165,278 | 73,119,895,984 |
| - Liquidation, disposal | (1,450,000,000) | (96,941,819) | - | - | (109,400,000) | (1,656,341,819) |
| Ending balance of the period | 48,354,720,944 | 10,692,696,576 | 11,695,826,823 | 225,544,544 | 494,765,278 | 71,463,554,165 |
| Accumulated depreciation | | | | | | |
| Beginning balance | 12,711,534,027 | 6,824,713,524 | 9,152,705,155 | 130,709,806 | 558,474,998 | 29,378,137,510 |
| - Depreciation for the period | 2,037,432,862 | 992,481,739 | 662,202,464 | 30,696,972 | 27,658,334 | 3,750,472,372 |
| - Liquidation, disposal | (1,023,510,260) | (96,941,819) | - | - | (109,400,000) | (1,229,852,079) |
| Ending balance of the period | 13,725,456,629 | 7,720,253,444 | 9,814,907,619 | 161,406,778 | 476,733,332 | 31,898,757,803 |
| Net carrying amount | | | | | | |
| Beginning of the period | 37,093,186,917 | 3,964,924,871 | 2,543,121,668 | 94,834,738 | 45,690,280 | 43,741,758,474 |
| Ending of the period | 34,629,264,315 | 2,972,443,132 | 1,880,919,204 | 64,137,766 | 18,031,946 | 39,564,796,362 |

- Cost of fully depreciated tangible fixed assets at the end of the period but still in use: VND 9,794,529,910 (As at 31 December 2023: VND 7,066,623,306).

13 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

| | Land use rights | Computer software | Total |
|--------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND |
| Original cost | | | |
| Beginning balance | 31,521,437,839 | 296,875,000 | 31,818,312,839 |
| - Liquidation, | (300,000,000) | - | (300,000,000) |
| Ending balance of | 31,221,437,839 | 296,875,000 | 31,518,312,839 |
| Accumulated | | | |
| Beginning balance | - | 296,875,000 | 296,875,000 |
| Ending balance of | - | 296,875,000 | 296,875,000 |
| Net carrying | | | |
| Beginning of the | 31,521,437,839 | - | 31,521,437,839 |
| Ending of the | 31,221,437,839 | - | 31,221,437,839 |

- The original cost of fully depreciated intangible fixed assets still in use at year-end: VND 296,875,000 (as of December 31, 2023: VND 296,875,000).

14 . GOODWILL

| | Suncom | Total |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Cost | | |
| - Beginning balance | 878,827,419 | 878,827,419 |
| - Ending balance | 878,827,419 | 878,827,419 |
| Accumulated allocation | | |
| - Beginning balance | 703,061,935 | 703,061,935 |
| - Allocation in the period | 87,882,742 | 87,882,742 |
| - Ending balance | 790,944,677 | 790,944,677 |
| - Beginning balance | 175,765,484 | 175,765,484 |
| - Ending balance | 87,882,742 | 87,882,742 |

15 . SHORT-TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Ms. Vo Thi Lieu | 5,972,176,282 | 5,972,176,282 |
| - Mr. Nguyen Huu Tuong | 941 | 6,233,401,738 |
| - Mr. Le Nhat | - | 6,407,286,590 |
| - Mr. Nguyen Van Dung | 10,364 | 9,775,792,040 |
| - Ms. Ha Phuong My | 1,839,230,000 | 1,839,230,000 |
| - Ms. Dinh Thi Kim Tuan | 3,319,908,592 | 3,169,908,592 |
| - Ms. Doan Thi Hoa | 2,781,424,433 | 2,781,424,433 |
| - Ms. Nguyen Chin | 2,053,956,624 | 2,053,956,624 |
| - Other parties | 1,442,932,412 | 34,074,939,344 |
| | 17,409,639,648 | 72,308,115,643 |

16 . TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

| | Tax receivable at beginning of period VND | Tax payable at beginning of period VND | Tax payable in the period VND | Tax paid in the period VND | Tax receivable end of the period VND | Tax payable end of the period VND |
|---|---|--|-------------------------------------|----------------------------------|--|---|
| Value added tax | 274,525,310 | - | 2,159,979,988 | 1,628,471,006 | - | 256,983,672 |
| Corporate income tax on real estate activities | 9,610,799,777 | - | 6,095,505,054 | 39,281,449 | 3,912,293,442 | 357,717,270 |
| Corporate income tax on other activities | 19,517,062 | - | 160,474,735 | - | - | 140,957,673 |
| Personal income tax | 593,653 | 130,377,489 | 263,860,678 | 290,525,876 | 25,009 | 103,143,647 |
| Land tax and land rental | - | - | 97,631,028 | 97,631,028 | - | - |
| Other taxes | - | 3,899,214 | 54,997,914 | 54,813,177 | - | 4,083,951 |
| Business license fee | - | - | 8,000,000 | 8,000,000 | - | - |
| | <u>9,905,435,802</u> | <u>134,276,703</u> | <u>8,840,449,397</u> | <u>2,118,722,536</u> | <u>3,912,318,451</u> | <u>862,886,213</u> |

The Company's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations on many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the Consolidated Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

17 . OTHER PAYABLES

17.1 Other short-term payables

| | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| a) Detailed by content | | |
| Accrued entrusted investment expenses in listed securities with PSI (i) | 8,028,863,835 | 8,028,863,835 |
| Entrusted capital management received from PSI (i) | 1,852,176,000 | 1,852,176,000 |
| Entrusted investment capital received (ii) | 7,699,569,991 | 7,699,569,991 |
| Dividends and profits payable | 12,151,917,500 | 12,151,917,500 |
| Other payables | 396,766,632 | 392,483,563 |
| | <u>30,129,293,958</u> | <u>30,125,010,889</u> |
| b) Detailed by customer | | |
| <i>Other parties</i> | <i>30,129,293,958</i> | <i>30,125,010,889</i> |
| - PetroVietnam Securities Joint Stock Company | 17,580,609,826 | 17,580,609,826 |
| - Shareholders | 12,151,917,500 | 12,151,917,500 |
| - Other parties | 396,766,632 | 392,483,563 |
| | <u>30,129,293,958</u> | <u>30,125,010,889</u> |

17.2 Other long-term payables

| | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|--|----------------------|----------------------|
| a) Detailed by content | | |
| Payables for individual investment cooperation contributions (iii) | 4,421,060,000 | 4,421,060,000 |
| Long-term deposits and guarantees received | 104,989,930 | 104,989,930 |
| | <u>4,526,049,930</u> | <u>4,526,049,930</u> |
| b) Detailed by customer | | |
| - Ms. Ha Phuong My | 2,630,274,000 | 2,630,274,000 |
| - Mr. Nguyen Van Hoa | 1,153,841,000 | 1,153,841,000 |
| - Other parties | 741,934,930 | 741,934,930 |
| | <u>4,526,049,930</u> | <u>4,526,049,930</u> |

(i) Payable to PetroVietnam Securities Joint Stock Company ("PSI") for entrusted capital received and accrued expenses for entrusted investment under the Entrusted Capital Agreement and Business Cooperation Agreement between the Company and PSI, with a contractual term expiring at the end of 2013. This entrusted investment was used to execute investment cooperation agreements for trading listed securities with investors. The Company enjoys a fixed interest rate and does not bear any risks from these listed securities investment cooperation agreements. As of the issuance date of this separate financial report, the Company is still in the process of working with counterparties to resolve these outstanding balances (Notes 04 and 07).

(ii) Receiving entrusted investment capital from PetroVietnam Securities Joint Stock Company ("PSI") according to signed contracts, whereby the Company is entitled to entrustment fees and does not bear risks from this contract (Note No. 03 and 04).

(iii) Capital contribution amount according to the Capital Contribution Contract between Petro Vietnam Insurance Financial Investment Joint Stock Company ("PVIF") and Vietpol Real Estate Joint Stock Company (B&Q Vietnam Pharmaceutical Joint Stock Company). The purpose of the Contract is to contribute capital according to progress to receive the transfer of land use rights with infrastructure at Hoa Quy Urban Area Project, Hoa Quy ward, Ngu Hanh Son district, Da Nang city. According to Official Dispatch No. 01/CV-B&Q and Official Dispatch No. 02/CV-B&Q dated 6 November 2015, B&Q Vietnam Pharmaceutical Joint Stock Company requested PVIF to transfer land use rights to other individuals instead.

18 . LONG - TERM LOANS

| | 01/01/2024 | | During the year | | 31/12/2024 | |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| | Outstanding VND | Amount can be VND | Increase VND | Decrease VND | Outstanding VND | Amount can be VND |
| Long-term loans | 4,972,949,000 | 4,972,949,000 | - | - | 4,972,949,000 | 4,972,949,000 |
| - Ms. Nguyen Thuy Vinh (i) | 1,237,500,000 | 1,237,500,000 | - | - | 1,237,500,000 | 1,237,500,000 |
| - Other long-term personal loans (ii) | 3,735,449,000 | 3,735,449,000 | - | - | 3,735,449,000 | 3,735,449,000 |
| | <u>4,972,949,000</u> | <u>4,972,949,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>4,972,949,000</u> | <u>4,972,949,000</u> |
| Amounts come due within 12 months | - | - | - | - | - | - |
| Amounts come due after 12 months | <u>4,972,949,000</u> | <u>4,972,949,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>4,972,949,000</u> | <u>4,972,949,000</u> |

- (i) The loan from Sun Waterfall Investment, Trade, and Tourism Joint Stock Company and Ms. Nguyen Thuy Vinh under Loan Agreement No. 2505/2016/HĐVV-SC dated May 25, 2016, for the purpose of depositing at the Department of Planning and Investment of Hòa Bình Province to implement the Sun Waterfall Tourism Area Project.
- (ii) The individual loan agreements with customers have a loan term of 24 months from the disbursement date and bear no interest. The Company has the right to extend the loan period for an additional 12 months. Furthermore, the loan term will be automatically extended for a period equivalent to any delay in disbursement by the lender to the Company for any portion of the loan amount. The purpose of the loan is to invest in the Company's business operations. The Company's customers will receive priority rights according to the agreements registered for priority rights to purchase fully developed land lots in the Hoa Quy Urban Area Project, Hoa Quy Ward, Ngu Hanh Son District, Da Nang City.

19 . OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

| | Contributed capital VND | Investment and development fund VND | Other entity fund VND | Undistributed profit after tax VND | Capital expenditure fund VND | Total VND |
|------------------------------------|----------------------------|---|--------------------------|--|------------------------------------|------------------------|
| Beginning balance of previous year | 200,622,650,000 | 5,924,004,060 | - | 29,398,734,180 | 34,903,885,760 | 270,849,274,000 |
| Profit of the previous year | - | - | - | 863,117,379 | 1,298,329,440 | 2,161,446,819 |
| Other increase | - | - | - | (96,065,686) | 43,336,180 | (52,729,506) |
| Earnings distribution | - | 339,954,799 | 339,954,799 | (1,099,732,779) | - | (419,823,181) |
| Ending balance of previous year | <u>200,622,650,000</u> | <u>6,263,958,859</u> | <u>339,954,799</u> | <u>29,066,053,094</u> | <u>36,245,551,380</u> | <u>272,538,168,132</u> |
| Increase in capital of this year | - | - | - | - | 200,000,000 | 200,000,000 |
| Profit of the current year | - | - | - | 34,538,831,422 | 520,075,209 | 35,058,906,631 |
| Other increase | - | - | - | 51,444,269 | (44,075,625) | 7,368,644 |
| Earnings distribution | - | 43,155,869 | 43,155,869 | (129,467,607) | - | (43,155,869) |
| Ending balance of current year | <u>200,622,650,000</u> | <u>6,307,114,728</u> | <u>383,110,668</u> | <u>63,526,861,178</u> | <u>36,921,550,964</u> | <u>307,761,287,538</u> |

According to the resolution dated 30 June 2024 issued by General Meeting of shareholders, the Company announced its profit distribution in 2023 as follows:

| | Rate % | Amount VND |
|---|-----------|---------------|
| Appropriation to the development investment fund | 5.00% | 43,155,869 |
| Appropriation to the charter capital supplementary reserve fund | 5.00% | 43,155,869 |
| Appropriation to the welfare fund | 5.00% | 43,155,869 |

b) Details of Contributed capital

| | 31/12/2024 VND | Rate % | 01/01/2024 VND | Rate % |
|---|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| Mr. Le Van Viet | 18,600,000,000 | 9.27 | 18,600,000,000 | 9.27 |
| Mr. Le Tien Hung | 55,918,850,000 | 27.87 | 55,918,850,000 | 27.87 |
| Mr. Nguyen Duc Hoan | 53,400,000,000 | 26.62 | 53,400,000,000 | 26.62 |
| PVcomBank Fund Manegement Joint Stock Company | 12,500,000,000 | 6.23 | 12,500,000,000 | 6.23 |
| PetroVietnam Securities Joint Stock | 11,184,250,000 | 5.57 | 11,184,250,000 | 5.57 |
| - Others | 49,019,550,000 | 24.44 | 49,019,550,000 | 24.44 |
| | <u>200,622,650,000</u> | <u>100.00</u> | <u>200,622,650,000</u> | <u>100.00</u> |

According to the Business Registration Certificate No. 0103020480 issued by the Hanoi Authority for Planning and Investment for the first time dated 6 November 2007 and the 8th amended Business Registration Certificate dated 8 January 2025, the Company's charter capital is VND 300,000,000,000. As at 31 December 2024, the Company's actual contributed charter capital is VND 200,622,650,000.

In 2010, the founding shareholder of the Company is PetroVietnam Insurance Corporation (PVI Corporation), transferred all of its capital contributions to PetroVietnam Finance Corporation (PVFC -Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - PVcomBank) and PetroVietnam Trade Union Finance Investment Joint Stock Company (PVFI). Subsequently, PVFC and PVFI transferred all of the above shares to Kinh Thanh Trading Joint Stock Company. In 2023, Kinh Thanh Trading Joint Stock Company transferred all of its capital contributions to Mr. Nguyen Duc Hoan. The Company's headquarters has also changed to a new address at No. 15, Lane 22, Mac Thai To Street, Yen Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi. The Company has also submitted and sent official dispatches to the Hanoi Authority for Planning and Investment many times to amend the business registration certificate to suit the actual situation of the Company. However, up to the time of issuing this report, the Company has not yet received a response from the Hanoi Authority for Planning and Investment for instructions on completing the procedures for amending the business registration certificate.

c) Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits

| | Year 2024 VND | Year 2023 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Owner's invested capital | | |
| - At the beginning of the year | 200,622,650,000 | 200,622,650,000 |
| - At the end of the year | <u>200,622,650,000</u> | <u>200,622,650,000</u> |
| | Year 2024 VND | Year 2023 VND |
| Dividends and profit | | |
| - Dividend payable at the beginning of the year | 12,151,917,500 | 12,151,917,500 |
| - Dividend payable at the end of the year | <u>12,151,917,500</u> | <u>12,151,917,500</u> |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| d) Share | | |
| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
| Number of shares registered for issuance | 20,062,265 | 20,062,265 |
| Number of shares issued and fully paid-up | 20,062,265 | 20,062,265 |
| - Common shares | 20,062,265 | 20,062,265 |
| Quantity of circulated shares | 20,062,265 | 20,062,265 |
| - Common shares | 20,062,265 | 20,062,265 |
| Par value per stock: VND 10000. / stock | | |
| Company's funds | | |
| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
| | VND | VND |
| Development investment funds | 6,307,114,728 | 6,263,958,859 |
| Other equity fund | 383,110,668 | 339,954,799 |
| | 6,690,225,396 | 6,603,913,658 |
| 20 . OFF STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ITEMS | | |
| f) Doubtful debts written-offs | | |
| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
| Accounts receivable | 3,867,215,649 | 3,867,215,649 |
| 21 . TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES | | |
| | Year 2024 | Year 2023 |
| | VND | VND |
| Revenue from rendering of services | 7,006,930,008 | 3,578,542,306 |
| Revenue from real estate transfers | 85,947,219,385 | 6,875,463,399 |
| - Revenue recognized during the year | 85,947,219,385 | 6,875,463,399 |
| | 92,954,149,393 | 10,454,005,705 |
| 22 . COST OF GOODS SOLD | | |
| | Year 2024 | Year 2023 |
| | VND | VND |
| Cost of services rendered | 5,445,508,953 | 4,670,581,048 |
| Cost of Real Estate Transfer | 45,294,201,602 | 1,214,965,901 |
| | 50,739,710,555 | 5,885,546,949 |
| 23 . FINANCIAL INCOME | | |
| | Year 2024 | Year 2023 |
| | VND | VND |
| Interest income | 1,291,247,260 | 2,800,898,258 |
| Income from trading securities | 8,972,932,386 | 8,375,367,249 |
| Dividends or profits received | 2,007,950,000 | 1,547,250,000 |
| Other financial incomes | 781,061,722 | 8,759,722 |
| | 13,053,191,368 | 12,732,275,229 |

24 . FINANCIAL EXPENSES

| | Year 2024 | Year 2023 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Loss from trading securities | 4,683,225,682 | 2,910,706,767 |
| Other financial expenses | - | 2 |
| Provision for impairment of trading securities and investment | 383,409,945 | 104,732,158 |
| | <u>5,066,635,627</u> | <u>3,015,438,927</u> |

25 . SELLING EXPENSES

| | Year 2024 | Year 2023 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Raw materials | 36,253,085 | 6,475,921 |
| Labour expenses | 1,612,985,686 | 1,861,093,184 |
| Depreciation expenses | 166,170,074 | 166,813,644 |
| Expenses of outsourcing services | 777,483,188 | 229,016,812 |
| Other expenses by cash | 700,155,288 | 280,806,744 |
| | <u>3,293,047,321</u> | <u>2,544,206,305</u> |

26 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

| | Year 2024 | Year 2023 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Raw materials | 906,760,188 | 1,155,639,590 |
| Labour expenses | 5,086,839,755 | 4,647,392,320 |
| Depreciation expenses | 1,263,140,112 | 1,422,545,663 |
| Tax, Charge, Fee | 37,268,146 | 39,329,186 |
| Expenses of outsourcing services | 1,508,935,349 | 1,278,635,805 |
| Other expenses in cash | 845,370,299 | 814,640,676 |
| | <u>9,648,313,849</u> | <u>9,358,183,240</u> |

27 . OTHER INCOME

| | Year 2024 | Year 2023 |
|--------------------------|----------------------|------------------|
| | VND | VND |
| Disposal of fixed assets | 2,572,727,273 | - |
| Others | 3,850,401 | 9,212,686 |
| | <u>2,576,577,674</u> | <u>9,212,686</u> |

28 . OTHER EXPENSES

| | Year 2024 | Year 2023 |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Disposal expenses of fixed assets | 728,076,020 | - |
| Penalty expenses | - | 6,172,072 |
| Others | 10,864,795 | 32,149,660 |
| | <u>738,940,815</u> | <u>38,321,732</u> |

29 CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

| | Year 2024 | Year 2023 |
|--|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Current corporate income tax expense in parent company | 5,898,262,519 | 108,036,082 |
| Current corporate income tax expense in subsidiary | 357,717,270 | - |
| Total current corporate income tax expense | 6,255,979,789 | 108,036,082 |

30 DEFERRED CORPORATE INCOME TAX

a) Deferred income tax assets

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|--------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Corporate income tax rate used to determine the value of deferred income tax assets | 20% | 20% |
| Deferred income tax assets related to deductible temporary differences | 910,479,744 | 1,203,352,740 |
| Deferred income tax assets | 910,479,744 | 1,203,352,740 |

b) Deferred income tax payable

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Corporate income tax rate used to determine the value of deferred income tax liabilities | 20% | 20% |
| Deferred income tax liabilities arising from taxable temporary differences | 5,414,600,408 | 6,407,702,706 |
| Deferred income tax payable | 5,414,600,408 | 6,407,702,706 |

c) Deferred corporate income tax expenses

| | Year 2024 | Year 2023 |
|---|----------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Deferred CIT corporate income tax expense arising from taxable temporary differences | - | 79,219,081 |
| Deferred CIT corporate income tax expense arising from the reversal of deferred income tax assets | 371,845,840 | 5,094,485 |
| Deferred CIT corporate income tax income arising from deductible temporary differences | (78,972,844) | - |
| Deferred CIT income arising from reversal of deferred income tax liabilities | (993,102,298) | - |
| | (700,229,302) | 84,313,566 |

31 . BASIC EARNING PER SHARE

The calculation of basic earnings per share attributable to common shareholders of the Company is based on the following figures:

| | Year 2024 | Year 2023 |
|--|----------------|-------------|
| | VND | VND |
| Net profit after tax | 34,538,831,422 | 863,117,379 |
| Profit distributed for common shares | 34,538,831,422 | 863,117,379 |
| Average circulated common shares in the kỳ | 20,062,265 | 20,062,265 |
| Basic earnings per share | 1,722 | 43 |

The Company has no plan to allocate the Bonus and Welfare Fund or the Executive Bonus Fund from after-tax profit at the time of preparing the consolidated financial statements.

As of 31 December, 2024, the Company had no shares with potential dilutive effects on earnings per share.

32 . BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

| | Year 2024 VND | Year 2023 VND |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Raw materials | 943,013,273 | 1,162,115,511 |
| Labour expenses | 6,699,825,441 | 6,508,485,504 |
| Depreciation expenses | 1,429,310,186 | 1,589,359,307 |
| Expenses from external services | 2,286,418,537 | 1,507,652,617 |
| Other expenses by cash | 1,582,793,733 | 1,134,776,606 |
| | <u>12,941,361,170</u> | <u>11,902,389,545</u> |

33 . FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

The Company's financial risks include market risk, credit risk and liquidity risk.

Company has developed its control system to ensure the reasonable balance between cost of incurred risks and cost of risk management. The Board of Directors of the Company is responsible for monitoring the risk management process to ensure the appropriate balance between risk and risk control.

Market risk

The Company may be exposed to market risks such as price fluctuations, exchange rate volatility, and interest rate changes

Price Risk:

The Company is exposed to equity instrument price risk arising from short-term equity investments due to the uncertainty of future investment stock prices.

| | Up to 1 year VND | From 1 to 5 years VND | More than 5 years VND | Total VND |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| As at 31/12/2024 | | | | |
| Short-term investments | 20,314,872,000 | - | - | 20,314,872,000 |
| | <u>20,314,872,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>20,314,872,000</u> |
| As at 01/01/2024 | | | | |
| Short-term investments | 13,621,505,000 | - | - | 13,621,505,000 |
| | <u>13,621,505,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>13,621,505,000</u> |

Exchange rate risk:

The Company is exposed to exchange rate risk when conducting transactions in currencies other than the Vietnamese Dong, such as borrowings, revenue, expenses, and the importation of materials, goods, and machinery,...

Interest rate risk:

The Company is exposed to interest rate risk as the fair value of future cash flows of financial instruments fluctuates with changes in market interest rates when it has deposits (term or non-term), borrowings, and floating-rate debt. The Company manages interest rate risk by analyzing market competition to secure favorable interest rates that align with its objectives.

Credit Risk

Credit risk is risk in which the potential loss may be incurred if a counterpart fails to perform its obligations under contractual terms or financial instruments. The Company has credit risk from operating activities (mainly for trade receivables) and financial activities (including bank deposits, loans and other financial instruments), detailed as follows:

| | Up to 1 year | From 1 to 5 | More than | Total |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|----------------|-----------------------|
| | VND | years VND | 5 years VND | VND |
| As at 31/12/2024 | | | | |
| Cash and cash equivalents | 41,615,471,993 | - | - | 41,615,471,993 |
| Trade and other receivables | 19,849,330,863 | 1,237,500,000 | - | 21,086,830,863 |
| Lending | 37,200,135,982 | - | - | 37,200,135,982 |
| | <u>98,664,938,838</u> | <u>1,237,500,000</u> | <u>-</u> | <u>99,902,438,838</u> |
| As at 01/01/2024 | | | | |
| Cash and cash equivalents | 20,357,350,781 | - | - | 20,357,350,781 |
| Trade and other receivables | 21,069,849,355 | 1,237,500,000 | - | 22,307,349,355 |
| Lending | 16,686,044,603 | - | - | 16,686,044,603 |
| | <u>58,113,244,739</u> | <u>1,237,500,000</u> | <u>-</u> | <u>59,350,744,739</u> |

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Company may have difficulty in settling its financial obligations due to a lack of funds. The Company's liquidity risk primarily arises from mismatches in the maturities of its financial assets and liabilities.

The payment terms for the financial liabilities are based on the expected contractual payments (on a cash flow basis of the principal amounts) as follows:

| | Up to 1 year | From 1 to 5 | More than | Total |
|--|-----------------------|----------------------|----------------|-----------------------|
| | VND | years VND | 5 years VND | VND |
| As at 31/12/2024 | | | | |
| Borrowings and debts | - | 4,972,949,000 | - | 4,972,949,000 |
| Accounts payable to suppliers and other payables | 20,743,454,893 | 4,526,049,930 | - | 25,269,504,823 |
| | <u>20,743,454,893</u> | <u>9,498,998,930</u> | <u>-</u> | <u>30,242,453,823</u> |
| As at 01/01/2024 | | | | |
| Borrowings and debts | - | 4,972,949,000 | - | 4,972,949,000 |
| Accounts payable to suppliers and other payables | 20,686,108,180 | 4,526,049,930 | - | 25,212,158,110 |
| | <u>20,686,108,180</u> | <u>9,498,998,930</u> | <u>-</u> | <u>30,185,107,110</u> |

The Company considers that the concentration of risk related to debt repayment is low. It is capable of settling its current obligations from cash flows generated by operating activities and receipts from maturing financial assets.

34 . SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING YEAR

No significant events have occurred after the end of the financial year that require adjustment or disclosure in these consolidated financial statements.

35 . TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

List and relation between related parties and the Company detail as follows:

| Related Parties | Relationship |
|--|---|
| - Hanoi Academy Investment and Education Joint Stock Company | Associate company |
| - Mr. Nguyen Hoang Tuan | Chairman of the Board of Directors |
| - Mr. Le Tien Hung | Member of the Board of Directors/General Director |
| - Ms. Nguyen Quynh Nga | Head of the Audit Committee |
| - Mr. Le Van Viet | Member of the Board of Directors |
| - Ms. Pham Thi Phung | Member of the Audit Committee |
| - Ms. Nguyen Phuong Loan | Member of the Audit Committee |

In addition to the information regarding related parties presented in the Notes above, the Company also had transactions during the period and balances with related parties as follows:

Balances at the beginning of the period and at the end of the accounting period:

| | Relationship | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| | | VND | VND |
| Advances | | 7,684,668,608 | 7,731,525,326 |
| - Mr. Le Tien Hung | General Director | 6,884,668,608 | 6,923,687,564 |
| - Ms. Nguyen Quynh Nga | Head of the Audit Committee | 800,000,000 | 807,837,762 |

Transactions with related parties are as follows:

| | Year 2024 | Year 2023 |
|--|-----------|-----------|
| | VND | VND |

Salaries and other benefits of the Board of Directors and other managers

| | | |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| - General Director's Income | 667,757,273 | 775,008,088 |
| - Le Van Viet's income | 566,250,000 | 445,829,787 |

Salary and other benefits of the Board of Supervisors

| | | |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| - Nguyen Quynh Nga's income | 695,818,545 | 833,778,485 |
| - Pham Thi Phung's income | 229,896,289 | 222,648,604 |
| - Nguyen Phuong Loan's income | 210,074,508 | 199,341,467 |

Remuneration to members of Board of Management:

| No. | Name | Tittle | Year 2024 | Year 2023 |
|-----|-----------------------|----------|--------------------|--------------------|
| | | | VND | VND |
| 1 | Mr. Nguyen Hoang Tuan | Chairman | 120,000,000 | 120,000,000 |
| 2 | Mr. Le Tien Hung | Member | 60,000,000 | 60,000,000 |
| 3 | Mr. Le Van Viet | Member | 36,000,000 | 36,000,000 |
| | | | 216,000,000 | 216,000,000 |

Remuneration to members of Supervisory Board

| No. | Name | Title | Year 2024 VND | Year 2023 VND |
|-----|------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| 1 | Ms. Nguyen Quynh Nga | Head | 60,000,000 | 60,000,000 |
| 2 | Ms. Pham Thi Phung | Member | 30,000,000 | 30,000,000 |
| 3 | Ms. Nguyen Phuong Loan | Member | 30,000,000 | 15,000,000 |
| | | | <u>120,000,000</u> | <u>105,000,000</u> |

Besides the above-mentioned related party transactions, no transactions occurred with other related parties during the year, and no balances existed with them as of the end of the financial year.

36 . CORRESPONDING FIGURES

Comparative figures are the figures on the consolidated financial statements for the financial year ended 31 December, 2023, which have been audited by AASC Audit Company Limited.

The Board of Management of the Company has decided to reclassify some items in the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2023. Accordingly, some items in the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2023 have been adjusted as follows:

| | Code | Figures from the consolidated financial statements for the previous year VND | Reclassification VND | Difference VND |
|---|------|---|-------------------------|-------------------|
| Consolidated Balance Sheet | | | | |
| - Investments in joint ventures and associates | 252 | - | 54,064,118,167 | 54,064,118,167 |
| - Investment in other entities through capital contributions | 253 | 52,800,000,000 | - | (52,800,000,000) |
| - Accumulated undistributed profit after tax as at the end of the previous year | 421 | 27,805,545,561 | 29,066,053,094 | 1,260,507,533 |
| - Accumulated undistributed profit after tax as at the end of the previous year | 421a | 26,942,428,182 | 28,202,935,715 | 1,260,507,533 |
| - Non-controlling interests | 429 | 36,241,940,746 | 36,245,551,380 | 3,610,634 |

Preparer

Pham Thi Viet Ha

Chief Accountant

Dau To Uyen

Hanoi, 27 March 2025

General Director



Le Tien Hung

Appendix 01: Notes to the Financial Statements of 'Central Development Investment Joint Stock Company (CDI)

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2024

| Code | ASSETS | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 100 | A. CURRENT ASSETS | 19,352,221,798 | 11,160,879,698 |
| 110 | I. Cash and cash equivalents | 6,590,118,596 | 1,456,996,784 |
| 120 | II. Short-term investments | 11,265,120,180 | 8,097,088,496 |
| 130 | III. Short-term receivables | 1,108,535,938 | 192,396,176 |
| 140 | IV. Inventories | 78,631,436 | 86,491,481 |
| 150 | V. Other short-term assets | 309,815,648 | 1,327,906,761 |
| 200 | B. NON-CURRENT ASSETS | 48,687,977,396 | 51,588,542,883 |
| 220 | II. Fixed assets | 48,687,977,396 | 51,588,542,883 |
| 270 | TOTAL ASSETS | 68,040,199,194 | 62,749,422,581 |
| Code | CAPITAL | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
| 300 | C. LIABILITIES | 1,422,671,520 | 894,498,719 |
| 310 | I. Current liabilities | 1,422,671,520 | 894,498,719 |
| 400 | D. OWNER'S EQUITY | 66,617,527,674 | 61,854,923,862 |
| 410 | I. Owner's equity | 66,617,527,674 | 61,854,923,862 |
| 440 | TOTAL CAPITAL | 68,040,199,194 | 62,749,422,581 |

Appendix 01: Notes to the Financial Statements of 'Central Development Investment Joint Stock Company (CDI)

STATEMENT OF INCOME
Year 2024

| Code | ITEMS | Năm 2024 VND | Năm 2023 |
|------|---|-----------------|-----------------|
| 01 | 1. Revenue from sales of goods and rendering of services | 10,932,159,562 | 4,694,328,225 |
| 10 | 3. Net revenue from sales of goods and rendering of services | 10,932,159,562 | 4,694,328,225 |
| 11 | 4. Cost of goods sold | 5,560,619,731 | 4,670,581,048 |
| 20 | 5. Gross profit from sales of goods and rendering of services | 5,371,539,831 | 23,747,177 |
| 21 | 6. Financial income | 1,131,308,529 | 672,898,798 |
| 22 | 7. Financial expense | 509,095,002 | 215,386,677 |
| 25 | 8. Selling expense | 896,561,155 | 452,549,471 |
| 26 | 9. General and administrative expense | 2,021,522,374 | 1,800,058,431 |
| 30 | 10. Net profit from operating activities | 3,075,669,829 | (1,771,348,604) |
| 31 | 11. Other income | 2,572,727,273 | 244,000 |
| 32 | 12. Other expense | 728,076,020 | - |
| 40 | 13. Other profit | 1,844,651,253 | 244,000 |
| 50 | 14. Total net profit before tax | 4,920,321,082 | (1,771,104,604) |
| 51 | 15. Current corporate income tax expense | 357,717,270 | - |
| 60 | 17. Profit after corporate income tax | 4,562,603,812 | (1,771,104,604) |

Appendix 02: Notes to the Financial Statements of Sun waterfall investment Trading and travel joint stock company (SUN-COM)

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As at 31 December 2024

| Code | ASSETS | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|------|-----------------------------------|----------------|----------------|
| | | VND | VND |
| 100 | A. CURRENT ASSETS | 31,108,358,985 | 33,136,240,976 |
| 110 | I. Cash and cash equivalents | 5,694,568,026 | 5,725,008,163 |
| 120 | II. Short-term investments | 18,698,632,000 | 20,627,168,435 |
| 130 | III. Short-term receivables | 4,538,628,988 | 4,959,073,617 |
| 140 | IV. Inventories | 500,905,884 | 291,042,761 |
| 150 | V. Other short-term assets | 1,675,624,087 | 1,533,948,000 |
| 200 | B. NON-CURRENT ASSETS | 43,212,275,701 | 40,434,529,271 |
| 210 | I. Long-term receivables | 1,237,500,000 | 1,237,500,000 |
| 220 | II. Fixed assets | 6,755,612,866 | 7,016,933,212 |
| 240 | III. Long-term assets in progress | 35,188,890,677 | 32,166,540,742 |
| 260 | IV. Other long-term assets | 30,272,158 | 13,555,317 |
| 270 | TOTAL ASSETS | 74,320,634,686 | 73,570,770,247 |
| | | | |
| Code | CAPITAL | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
| | | VND | VND |
| 300 | C. LIABILITIES | 1,689,613,440 | 1,822,266,896 |
| 310 | I. Current liabilities | 452,113,440 | 584,766,896 |
| 330 | II. Non-current liabilities | 1,237,500,000 | 1,237,500,000 |
| 400 | D. OWNER'S EQUITY | 72,631,021,246 | 71,748,503,351 |
| 410 | I. Owner's equity | 72,631,021,246 | 71,748,503,351 |
| 440 | TOTAL CAPITAL | 74,320,634,686 | 73,570,770,247 |

Appendix 02: Notes to the Financial Statements of Sun waterfall investment Trading and travel joint stock company
(SUN-COM)

STATEMENT OF INCOME
Year 2024

| Code | ITEMS | Năm 2024 VND | Năm 2023 |
|------|---|-----------------|---------------|
| 01 | 1. Revenue from sales of goods and rendering of services | - | - |
| 10 | 3. Net revenue from sales of goods and rendering of services | - | - |
| 11 | 4. Cost of goods sold | - | - |
| 20 | 5. Gross profit from sales of goods and rendering of services | - | - |
| 21 | 6. Financial income | 2,893,331,826 | 4,433,404,993 |
| 22 | 7. Financial expense | 1,133,555,403 | 929,890,909 |
| 25 | 8. Selling expense | 105,615,637 | 488,377,986 |
| 26 | 9. General and administrative expense | 771,339,296 | 290,776,407 |
| 30 | 10. Net profit from operating activities | 882,821,490 | 2,724,359,691 |
| 31 | 11. Other income | 400 | 1,650 |
| 32 | 12. Other expense | 7,672,639 | 11,297,156 |
| 40 | 13. Other profit | (7,672,239) | (11,295,506) |
| 50 | 14. Total net profit before tax | 875,149,251 | 2,713,064,185 |
| 60 | 17. Profit after corporate income tax | 875,149,251 | 2,713,064,185 |

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

| | Trang |
|--|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 02 - 03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 04 - 05 |
| Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán | 06 - 34 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 06 - 07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 08 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 09 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng | 10 - 34 |

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 31/12/2024.

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 sửa đổi bổ sung lần thứ 08 ngày 08 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, 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 năm. 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.

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 31/12/2024, 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 27 tháng 03 năm 2025

T.M. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Lê Tiến Hùng

Số: 270325.002/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 27 tháng 03 năm 2025, từ trang 6 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 31/12/2024 là 274.375 triệu VND (trong năm 2024 là 47.153 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 31/12/2024 lần lượt là 20.876 triệu VND và 59.758 triệu VND (tại ngày 31/12/2023 lần lượt là 67.765 triệu VND và 58.082 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 Công ty Cổ phần Chứng khoán dầu khí ("PSI") theo Hợp đồng ủy thác vốn và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và PSI tại ngày 31/12/2024 với số tiền lần lượt là 8,27 tỷ VND (Thuyết minh số 7(i)) và 8,03 tỷ VND (Thuyết minh số 17(i)) chưa được đối chiếu, xác nhận. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh các khoản mục Phải thu ngắn hạn khác, Phải trả ngắn hạn khác trên Bảng cân đối kế toán 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 2024, 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 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 thời điểm phát hành báo cáo này, 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 và 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.

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Giám đốc kiểm toán



Nguyễn Diệu Trang

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0938-2023-002-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Lan

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3655-2021-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

| Mã số TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|-------------|------------------|------------------------|
| | | VND | (Phân loại lại) VND |
| 100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 106.953.457.499 | 134.026.207.198 |
| 110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 32.285.312.248 | 15.788.766.004 |
| 111 1. Tiền | | 3.285.312.248 | 14.288.766.004 |
| 112 2. Các khoản tương đương tiền | | 29.000.000.000 | 1.500.000.000 |
| 120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 4 | 33.923.049.095 | 23.410.947.573 |
| 121 1. Chứng khoán kinh doanh | | 17.883.698.285 | 13.430.592.289 |
| 122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | | (401.834.242) | (5.689.319) |
| 123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 16.441.185.052 | 9.986.044.603 |
| 130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 15.712.356.187 | 16.490.991.199 |
| 131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 3.325.147.314 | 3.327.146.876 |
| 132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 285.456.249 | 285.156.637 |
| 136 3. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 17.822.147.513 | 18.599.082.575 |
| 137 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (5.720.394.889) | (5.720.394.889) |
| 140 IV. Hàng tồn kho | 9 | 20.876.011.056 | 67.765.424.348 |
| 141 1. Hàng tồn kho | | 20.876.011.056 | 67.765.424.348 |
| 150 V. Tài sản ngắn hạn khác | | 4.156.728.913 | 10.570.078.074 |
| 151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 10 | 244.435.471 | 665.235.925 |
| 153 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 16 | 3.912.293.442 | 9.904.842.149 |
| 200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 224.958.928.081 | 220.193.001.928 |
| 220 II. Tài sản cố định | | 15.342.643.939 | 16.657.720.218 |
| 221 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 13.364.956.058 | 14.680.032.337 |
| 222 - Nguyên giá | | 24.192.935.823 | 24.230.514.005 |
| 223 - Giá trị hao mòn lũy kế | | (10.827.979.765) | (9.550.481.668) |
| 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) |
| 240 IV. Tài sản dở dang dài hạn | 13 | 59.757.717.343 | 58.081.524.722 |
| 242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 59.757.717.343 | 58.081.524.722 |
| 250 V. Đầu tư tài chính dài hạn | 4 | 149.379.367.743 | 144.413.856.255 |
| 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 | | (27.073.002.044) | (32.038.513.532) |
| 260 VI. Tài sản dài hạn khác | | 479.199.056 | 1.039.900.733 |
| 261 1. Chi phí trả trước dài hạn | 10 | 479.199.056 | 1.039.900.733 |
| 270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 331.912.385.580 | 354.219.209.126 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

| Mã số NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|--|-------------|-----------------|-----------------|
| | | VND | VND |
| 300 C. NỢ PHẢI TRẢ | | 60.463.147.593 | 113.719.381.937 |
| 310 I. Nợ ngắn hạn | | 52.201.648.663 | 105.457.883.007 |
| 311 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 14 | 939.006.829 | 3.366.800 |
| 312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 15 | 17.357.424.826 | 72.298.492.643 |
| 313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 16 | 487.968.615 | 126.504.368 |
| 314 4. Phải trả người lao động | | 1.026.881.751 | 678.491.663 |
| 319 5. Phải trả ngắn hạn khác | 17 | 29.928.242.928 | 29.912.452.688 |
| 322 6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 2.462.123.714 | 2.438.574.845 |
| 330 II. Nợ dài hạn | | 8.261.498.930 | 8.261.498.930 |
| 337 1. Phải trả dài hạn khác | 17 | 4.526.049.930 | 4.526.049.930 |
| 338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 18 | 3.735.449.000 | 3.735.449.000 |
| 400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 271.449.237.987 | 240.499.827.189 |
| 410 I. Vốn chủ sở hữu | 19 | 271.449.237.987 | 240.499.827.189 |
| 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 | | 6.307.114.728 | 6.263.958.859 |
| 420 3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 383.110.668 | 339.954.799 |
| 421 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 64.136.362.591 | 33.273.263.531 |
| 421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 33.143.795.924 | 32.516.040.520 |
| 421b - LNST chưa phân phối năm nay | | 30.992.566.667 | 757.223.011 |
| 440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 331.912.385.580 | 354.219.209.126 |

Người lập biểu

Dương Thị Nga

Dương Thị Nga

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025



Tổng Giám đốc

Lê Tiến Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2024

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2024 | Năm 2023 |
|-------|--|-------------|-----------------|---------------|
| | | | VND | VND |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 21 | 85.989.441.716 | 6.890.430.598 |
| 10 | 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 85.989.441.716 | 6.890.430.598 |
| 11 | 3. Giá vốn hàng bán | 22 | 47.153.430.803 | 1.453.331.031 |
| 20 | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 38.836.010.913 | 5.437.099.567 |
| 21 | 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 23 | 9.028.551.013 | 7.653.587.874 |
| 22 | 6. Chi phí tài chính | 24 | (1.541.526.266) | 2.293.873.182 |
| 25 | 7. Chi phí bán hàng | 25 | 5.295.018.711 | 2.297.668.330 |
| 26 | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 7.220.898.140 | 7.615.829.296 |
| 30 | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 36.890.171.341 | 883.316.633 |
| 31 | 10. Thu nhập khác | | 3.850.001 | 8.967.036 |
| 32 | 11. Chi phí khác | | 3.192.156 | 27.024.576 |
| 40 | 12. Lợi nhuận khác | | 657.845 | (18.057.540) |
| 50 | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 36.890.829.186 | 865.259.093 |
| 51 | 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 27 | 5.898.262.519 | 108.036.082 |
| 60 | 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | 30.992.566.667 | 757.223.011 |

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Duga

Dương Thị Nga

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Đậu Tố Uyên



Lê Tiến Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2024 VND | Năm 2023 VND |
|---|-------------|------------------|------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 1. Lợi nhuận trước thuế | | 36.890.829.186 | 865.259.093 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| 02 - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 1.315.076.279 | 1.390.917.600 |
| 03 - Các khoản dự phòng | | (4.569.366.565) | 134.853.682 |
| 05 - Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư | | (1.863.822.840) | (1.831.491.494) |
| 08 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 31.772.716.060 | 559.538.881 |
| 09 - Tăng/giảm các khoản phải thu | | 1.294.218.523 | 51.318.936.788 |
| 10 - Tăng/giảm hàng tồn kho | | 46.889.413.292 | (48.103.914.880) |
| 11 - Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | | (53.776.604.197) | 32.249.076.193 |
| 12 - Tăng/giảm chi phí trả trước | | 981.502.131 | (103.608.173) |
| 13 - Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh | | (4.453.105.996) | (1.247.552.536) |
| 15 - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (39.281.449) | (2.221.882.636) |
| 17 - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (19.607.000) | - |
| 20 Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 22.649.251.364 | 32.450.593.637 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | (1.584.346.821) | (30.280.902.177) |
| 23 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (39.996.628.078) | (19.626.044.603) |
| 24 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 33.541.487.629 | 21.553.000.000 |
| 25 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | (9.800.000.000) |
| 27 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 1.886.782.150 | 1.844.733.340 |
| 30 Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (6.152.705.120) | (36.309.213.440) |
| 50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | 16.496.546.244 | (3.858.619.803) |
| 60 Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 15.788.766.004 | 19.647.385.807 |
| 70 Tiền và tương đương tiền cuối năm | 3 | 32.285.312.248 | 15.788.766.004 |

Người lập biểu

Duga

Dương Thị Nga

Kế toán trưởng

Đậu Tô Uyên

Đậu Tô Uyên



Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc

Lê Tiến Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2024

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 sửa đổi bổ sung lần thứ 08 ngày 08 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, 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 31/12/2024, số vốn thực góp là 200.622.650.000 VND, tương ứng 20.062.265 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 20 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 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 vẫn tiếp tục hoạt động sản xuất chính là kinh doanh bất động sản. Do tăng trưởng chung của thị trường, doanh thu bất động sản gắn liền với cơ sở hạ tầng xây dựng năm nay tăng mạnh so với năm trước (năm 2023 chỉ thực hiện bán đất nền), điều này dẫn đến doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 79,10 tỷ VND, tương ứng tăng 1.147,95% so với năm 2023, đồng thời, tỷ lệ lãi gộp năm nay giảm so với năm trước. Điều này dẫn đến lợi nhuận gộp năm nay tăng 33,40 tỷ VND, tương ứng tăng 614,28% so với năm 2023.

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 Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, 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 An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh | Ủy thác, tư vấn đầu tư; nhận ủy thác đầu tư; kinh doanh bất động sản |

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, 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 31/12/2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

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 Công ty 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 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 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 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 khác | 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.

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 khế 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 kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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 . 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 Hội đồng quản trị thông qua về việc phân phối lợi nhuận.

2.18 . 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 bất động sản;
- 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.

2.19 . 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.

2.20 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- 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.

2.21 . 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 31/12/2024, 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.

2.22 . 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 31/12/2024 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 31/12/2024.

2.23 . 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

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 419.233.556 | 42.832.928 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i) | 2.866.078.692 | 14.245.933.076 |
| Các khoản tương đương tiền (ii) | 29.000.000.000 | 1.500.000.000 |
| | 32.285.312.248 | 15.788.766.004 |

- (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 31/12/2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất từ 2,90%/năm đến 4,50%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|------------------------|----------------|----------|---------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư ngắn hạn | 16.441.185.052 | - | 9.986.044.603 | - |
| Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 16.441.185.052 | - | 9.986.044.603 | - |
| | 16.441.185.052 | - | 9.986.044.603 | - |

- (i) Tại ngày 31/12/2024, Công ty gửi các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 92 ngày đến 183 ngày tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng Liên doanh Việt Nga với lãi suất từ 3,20%/năm đến 6,00%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

| | 31/12/2024 | | | 01/01/2024 | | |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| Tổng giá trị cổ phiếu (i) | 11.120.522.285 | 11.087.240.000 | (401.834.242) | 6.667.416.289 | 6.765.245.000 | (5.689.319) |
| - Cổ phiếu GMD | 200.825.625 | 195.600.000 | (5.225.625) | - | - | - |
| - Cổ phiếu CTD | - | - | - | 532.882.187 | 550.400.000 | - |
| - Cổ phiếu HPG | - | - | - | 1.008.360.275 | 1.034.150.000 | - |
| - Cổ phiếu VTP | 4.562.584.877 | 4.380.800.000 | (181.784.877) | - | - | - |
| - Cổ phiếu FPT | 4.207.776.643 | 4.575.000.000 | - | - | - | - |
| - Cổ phiếu PLX | 994.880.537 | 825.000.000 | (169.880.537) | - | - | - |
| - Cổ phiếu TRC | 127.791.400 | 129.120.000 | - | - | - | - |
| - Cổ phiếu IDC | 991.843.203 | 946.900.000 | (44.943.203) | 517.960.284 | 521.000.000 | - |
| - Cổ phiếu HHV | - | - | - | 299.423.462 | 301.275.000 | - |
| - Cổ phiếu NLG | - | - | - | 1.029.231.533 | 1.026.200.000 | (3.031.533) |
| - Cổ phiếu MSN | - | - | - | 1.020.187.990 | 1.072.000.000 | - |
| - Cổ phiếu QNS | - | - | - | 1.646.351.852 | 1.648.800.000 | - |
| - Cổ phiếu MWG | - | - | - | 516.257.786 | 513.600.000 | (2.657.786) |
| - Cổ phiếu khác | 34.820.000 | 34.820.000 | - | 96.760.920 | 97.820.000 | - |
| 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 | - | - |
| | 17.883.698.285 | 11.087.240.000 | (401.834.242) | 13.430.592.289 | 6.765.245.000 | (5.689.319) |

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

- (i) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính trên sàn HNX, HOSE, UpCOM tại ngày 29/12/2023 và 31/12/2024.
- (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)).

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/12/2024 | | | 01/01/2024 (Phân loại lại) | | |
|---|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá gốc | Dự phòng | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
| | VND | VND | % | VND | VND | % |
| Đầu tư vào công ty con | 123.652.369.787 | (27.073.002.044) | | 123.652.369.787 | (32.038.513.532) | |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển miền Trung (CDI) | 78.400.000.000 | (13.114.822.879) | 98,00 | 78.400.000.000 | (17.630.250.241) | 98,25 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời (Suncom) | 45.252.369.787 | (13.958.179.165) | 51,00 | 45.252.369.787 | (14.408.263.291) | 51,00 |
| Đầu tư vào công ty liên kết | 52.800.000.000 | - | | 52.800.000.000 | - | |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy | 52.800.000.000 | - | 24,72 | 52.800.000.000 | - | 24,72 |
| | <u>176.452.369.787</u> | <u>(27.073.002.044)</u> | | <u>176.452.369.787</u> | <u>(32.038.513.532)</u> | |

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|-------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên khác | 3.325.147.314 | (3.315.146.876) | 3.327.146.876 | (3.315.146.876) |
| - Công ty TNHH Steeltec | 3.226.562.276 | (3.226.562.276) | 3.226.562.276 | (3.226.562.276) |
| - Các đối tượng khác | 98.585.038 | (88.584.600) | 100.584.600 | (88.584.600) |
| | <u>3.325.147.314</u> | <u>(3.315.146.876)</u> | <u>3.327.146.876</u> | <u>(3.315.146.876)</u> |

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Bên liên quan | 222.243.000 | - | 222.243.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Miền Trung | 222.243.000 | - | 222.243.000 | - |
| b) Bên khác | 63.213.249 | (22.000.000) | 62.913.637 | (22.000.000) |
| - Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC | 36.000.000 | - | 30.000.000 | - |
| - Các đối tượng khác | 27.213.249 | (22.000.000) | 32.913.637 | (22.000.000) |
| | 285.456.249 | (22.000.000) | 285.156.637 | (22.000.000) |

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Chi tiết theo nội dung | | | | |
| - 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 | 3.689.469.959 | - | 4.462.724.615 | - |
| - Lãi dự thu | 162.524.681 | - | 166.205.087 | - |
| - Phải thu khác | 1.014.935.765 | (582.935.765) | 1.014.935.765 | (582.935.765) |
| | 17.822.147.513 | (2.383.248.013) | 18.599.082.575 | (2.383.248.013) |

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| b) Chi tiết theo đối tượng | | | | |
| <i>Bên liên quan</i> | 3.680.885.767 | - | 4.454.562.920 | - |
| - Ông Lê Tiến Hùng | 3.680.885.767 | - | 4.454.562.920 | - |
| <i>Bên khác</i> | 5.874.044.638 | (2.383.248.013) | 5.877.302.547 | (2.383.248.013) |
| - 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 đối tượng khác | 2.874.044.638 | (2.270.935.765) | 2.877.302.547 | (2.270.935.765) |
| | <u>17.822.147.513</u> | <u>(2.383.248.013)</u> | <u>18.599.082.575</u> | <u>(2.383.248.013)</u> |

- (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

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi | | | | |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 3.315.146.876 | - | 3.315.146.876 | - |
| - Công ty TNHH Steeltec | 3.226.562.276 | - | 3.226.562.276 | - |
| - Các đối tượng khác | 88.584.600 | - | 88.584.600 | - |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 22.000.000 | - | 22.000.000 | - |
| - Các đối tượng khác | 22.000.000 | - | 22.000.000 | - |
| Phải thu ngắn hạn khác | 2.383.248.013 | - | 2.383.248.013 | - |
| - Phạm Toàn Thắng | 1.688.000.000 | - | 1.688.000.000 | - |
| - Các đối tượng khác | 695.248.013 | - | 695.248.013 | - |
| | <u>5.720.394.889</u> | <u>-</u> | <u>5.720.394.889</u> | <u>-</u> |

9 . HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|-------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Thành phẩm bất động sản | 20.876.011.056 | - | 67.765.424.348 | - |
| | <u>20.876.011.056</u> | <u>-</u> | <u>67.765.424.348</u> | <u>-</u> |

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 m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại ngày 31/12/2024, 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

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|----------------------------|--------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Chi phí hoa hồng bán hàng | 217.775.682 | 633.948.170 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 20.359.789 | 24.987.755 |
| Chi phí khác | 6.300.000 | 6.300.000 |
| | <u>244.435.471</u> | <u>665.235.925</u> |
| b) Dài hạn | | |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 479.199.056 | 1.039.900.733 |
| | <u>479.199.056</u> | <u>1.039.900.733</u> |

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 | 216.136.364 | 6.724.284.006 | 225.544.544 | 24.230.514.005 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (37.578.182) | - | - | (37.578.182) |
| Số dư cuối năm | 17.064.549.091 | 178.558.182 | 6.724.284.006 | 225.544.544 | 24.192.935.823 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | 4.606.607.477 | 216.136.364 | 4.597.028.021 | 130.709.806 | 9.550.481.668 |
| - Khấu hao trong năm | 714.400.152 | - | 569.979.155 | 30.696.972 | 1.315.076.279 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (37.578.182) | - | - | (37.578.182) |
| Số dư cuối năm | 5.321.007.629 | 178.558.182 | 5.167.007.176 | 161.406.778 | 10.827.979.765 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 12.457.941.614 | - | 2.127.255.985 | 94.834.738 | 14.680.032.337 |
| Tại ngày cuối năm | 11.743.541.462 | - | 1.557.276.830 | 64.137.766 | 13.364.956.058 |

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 4.099.917.903 VND (Tại ngày 31/12/2023: 3.159.011.085 VND).

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

- (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 ô 07 tờ bản đồ số 05, địa chỉ tại Tập thể Công ty Bao Bì XNK 27/7, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội với tổng diện tích là 80 m².
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2024 là 126.000.000 VND (tại 31/12/2023 là 126.000.000 VND).

13 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| - Dự án Khu đô thị Hòa Quý (i) | 59.757.717.343 | 58.081.524.722 |
| | 59.757.717.343 | 58.081.524.722 |

- (i) Dự án Khu đô thị Hòa Quý tại phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với tổng diện tích dự án là 311.820 m² (trong đó bao gồm 176.450 m² 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 m². Tổng diện tích đã chuyển nhượng là 87.796,00 m², trong đó, chuyển nhượng năm 2024 là 3.917,20 m² (năm 2023 là 453 m²). Tổng diện tích chưa chuyển nhượng tại 31/12/2024 là 16.658,10 m² (tại 31/12/2023 là 20.575,30 m²).
- 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 m² 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

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|---|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng | Giá trị | Số có khả năng |
| | VND | trả nợ VND | VND | trả nợ VND |
| Bên liên quan | 937.296.000 | 937.296.000 | - | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Miền Trung | 937.296.000 | 937.296.000 | - | - |
| Bên khác | 1.710.829 | 1.710.829 | 3.366.800 | 3.366.800 |
| - Các đối tượng khác | 1.710.829 | 1.710.829 | 3.366.800 | 3.366.800 |
| | <u>939.006.829</u> | <u>939.006.829</u> | <u>3.366.800</u> | <u>3.366.800</u> |

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Bên khác | 17.357.424.826 | 72.298.492.643 |
| - Bà Võ Thị Liễu | 5.972.176.282 | 5.972.176.282 |
| - Ông Nguyễn Hữu Tường | 941 | 6.233.401.738 |
| - Ông Lê Nhật | - | 6.407.286.590 |
| - Ông Nguyễn Văn Dũng | 10.364 | 9.775.792.040 |
| - Bà Hà Phương Mỹ | 1.839.230.000 | 1.839.230.000 |
| - Bà Đinh Thị Kim Tuấn | 3.319.908.592 | 3.169.908.592 |
| - Bà Đoàn Thị Hoa | 2.781.424.433 | 2.781.424.433 |
| - Bà Nguyễn Chín | 2.053.956.624 | 2.053.956.624 |
| - Các đối tượng khác | 1.390.717.590 | 34.065.316.344 |
| | <u>17.357.424.826</u> | <u>72.298.492.643</u> |

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 | 274.525.310 | - | 2.159.979.988 | 1.628.471.006 | - | 256.983.672 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động bất động sản | 9.610.799.777 | - | 5.737.787.784 | 39.281.449 | 3.912.293.442 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động khác | 19.517.062 | - | 160.474.735 | - | - | 140.957.673 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 125.518.896 | 210.640.576 | 247.117.674 | - | 89.041.798 |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | - | - | 83.687.799 | 83.687.799 | - | - |
| Các loại thuế khác | - | 985.472 | - | - | - | 985.472 |
| | <u>9.904.842.149</u> | <u>126.504.368</u> | <u>8.352.570.882</u> | <u>1.998.557.928</u> | <u>3.912.293.442</u> | <u>487.968.615</u> |

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

17.1 Phải trả ngắn hạn khác

| | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| a) Chi tiết theo nội dung | | |
| Kinh phí công đoàn | 85.253.577 | 67.050.577 |
| 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 (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 | 110.462.025 | 112.874.785 |
| | 29.928.242.928 | 29.912.452.688 |
| b) Chi tiết theo đối tượng | | |
| <i>Bên khác</i> | 29.928.242.928 | 29.912.452.688 |
| - 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 | 195.715.602 | 179.925.362 |
| | 29.928.242.928 | 29.912.452.688 |

17.2 Phải trả dài hạn khác

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| a) Chi tiết theo nội dung | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 104.989.930 | 104.989.930 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác (iii) | 4.421.060.000 | 4.421.060.000 |
| | 4.526.049.930 | 4.526.049.930 |
| b) Chi tiết theo đối tượng | | |
| <i>Bên khác</i> | 4.526.049.930 | 4.526.049.930 |
| - 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 | 741.934.930 | 741.934.930 |
| | 4.526.049.930 | 4.526.049.930 |

(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 DÀI HẠN

| | 01/01/2024 | | Trong năm | | 31/12/2024 | |
|-------------------------|----------------------|----------------------|-----------|----------|----------------------|----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả |
| | VND | nợ VND | VND | VND | VND | nợ VND |
| Vay dài hạn cá nhân (i) | 3.735.449.000 | 3.735.449.000 | - | - | 3.735.449.000 | 3.735.449.000 |
| | <u>3.735.449.000</u> | <u>3.735.449.000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>3.735.449.000</u> | <u>3.735.449.000</u> |

(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 Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn góp của chủ sở hữu VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Quỹ khác thuộc vốn CSH VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | Cộng VND |
|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---|------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 200.622.650.000 | 5.924.004.060 | - | 33.615.773.299 | 240.162.427.359 |
| Tăng vốn trong năm trước | - | - | - | - | - |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | 757.223.011 | 757.223.011 |
| Phân phối lợi nhuận | - | 339.954.799 | 339.954.799 | (1.019.864.397) | (339.954.799) |
| Giảm khác | - | - | - | (79.868.382) | (79.868.382) |
| Số dư cuối năm trước | 200.622.650.000 | 6.263.958.859 | 339.954.799 | 33.273.263.531 | 240.499.827.189 |
| Số dư đầu năm nay | 200.622.650.000 | 6.263.958.859 | 339.954.799 | 33.273.263.531 | 240.499.827.189 |
| Lãi trong năm nay | - | - | - | 30.992.566.667 | 30.992.566.667 |
| Phân phối lợi nhuận | - | 43.155.869 | 43.155.869 | (129.467.607) | (43.155.869) |
| Số dư cuối năm nay | 200.622.650.000 | 6.307.114.728 | 383.110.668 | 64.136.362.591 | 271.449.237.987 |

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

| | Tỷ lệ % | Số tiền VND |
|--|------------|----------------|
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2023 trên Báo cáo tài chính hợp nhất | | 863.117.379 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | 5,00% | 43.155.869 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | 5,00% | 43.155.869 |
| Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ | 5,00% | 43.155.869 |

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | 31/12/2024 VND | Tỷ lệ % | 01/01/2024 VND | Tỷ lệ % |
|---|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| 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 | 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 |
| | <u>200.622.650.000</u> | <u>100,00</u> | <u>200.622.650.000</u> | <u>100,00</u> |


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 2024, 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, quận Cầu Giấy, 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 2024 VND | Năm 2023 VND |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i> | | |
| - Vốn góp đầu năm | 200.622.650.000 | 200.622.650.000 |
| - Vốn góp cuối năm | <u>200.622.650.000</u> | <u>200.622.650.000</u> |
| <i>Cổ tức, lợi nhuận</i> | | |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm | 12.151.917.500 | 12.151.917.500 |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả cuối năm | <u>12.151.917.500</u> | <u>12.151.917.500</u> |

| | |
|------------|------------|
| 31/12/2024 | 01/01/2024 |
| VND | VND |



Nợ khó đòi đã xử lý

| | |
|------------|------------|
| 31/12/2024 | 01/01/2024 |
| VND | VND |

| | |
|--------------------|--------------------|
| 811.907.145 | 811.907.145 |
| <u>811.907.145</u> | <u>811.907.145</u> |

| Năm 2024 | Năm 2023 |
|----------|----------|
| VND | VND |

| | |
|-----------------------|----------------------|
| 85.947.219.385 | 6.875.463.399 |
| 42.222.331 | 14.967.199 |
| <u>85.989.441.716</u> | <u>6.890.430.598</u> |

| | |
|----------|----------|
| Năm 2024 | Năm 2023 |
| VND | VND |

| | |
|-----------------------|----------------------|
| 47.153.430.803 | 1.453.331.031 |
| <u>47.153.430.803</u> | <u>1.453.331.031</u> |

| | |
|----------|----------|
| Năm 2024 | Năm 2023 |
| VND | VND |

| | |
|----------------------|----------------------|
| 811.185.028 | 933.933.934 |
| 6.454.315.985 | 5.235.587.504 |
| 1.763.050.000 | 1.456.450.000 |
| - | 27.616.436 |
| <u>9.028.551.013</u> | <u>7.653.587.874</u> |

| | |
|----------|----------|
| Năm 2024 | Năm 2023 |
| VND | VND |

| | |
|------------------------|----------------------|
| 3.027.840.299 | 2.159.019.500 |
| (4.569.366.565) | 134.853.682 |
| <u>(1.541.526.266)</u> | <u>2.293.873.182</u> |

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 36.253.085 | 6.475.921 |
| Chi phí nhân công | 1.233.374.907 | 1.163.028.553 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 166.170.074 | 166.813.644 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.750.943.662 | 923.406.294 |
| Chi phí khác bằng tiền | 108.276.983 | 37.943.918 |
| | 5.295.018.711 | 2.297.668.330 |

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 792.367.194 | 1.083.540.972 |
| Chi phí nhân công | 2.989.178.779 | 3.062.370.522 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.155.985.367 | 1.231.826.688 |
| Thuế, phí và lệ phí | 15.324.735 | 15.548.980 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.666.059.056 | 1.668.323.664 |
| Chi phí khác bằng tiền | 601.983.009 | 554.218.470 |
| | 7.220.898.140 | 7.615.829.296 |

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh ngoài BDS</i> | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | 8.666.996.560 | 418.030.296 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 48.586.085 | 103.794.901 |
| - Chi phí khác không được trừ | 48.586.085 | 103.794.901 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (1.763.050.000) | (1.456.450.000) |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | (1.763.050.000) | (1.456.450.000) |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | 8.715.582.645 | (934.624.803) |
| Lỗ kết chuyển | (6.150.158.969) | - |
| Thu nhập tính thuế TNDN | 802.373.676 | (934.624.803) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) | 160.474.735 | - |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm | (19.517.062) | (19.517.062) |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm | - | - |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh ngoài BDS | 140.957.673 | (19.517.062) |

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| <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 | 28.223.832.626 | 447.228.797 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 465.106.296 | 92.951.611 |
| - Chi phí khác không được trừ | 465.106.296 | 92.951.611 |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | 28.688.938.922 | 540.180.408 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) | 5.737.787.784 | 108.036.082 |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HDKD bất động sản | (9.610.799.777) | (7.496.953.223) |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm của HDKD bất động sản | (39.281.449) | (2.221.882.636) |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HDKD bất động sản | (3.912.293.442) | (9.610.799.777) |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành | 5.898.262.519 | 108.036.082 |

28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 828.620.279 | 1.090.016.893 |
| Chi phí nhân công | 4.222.553.686 | 4.225.399.075 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.322.155.441 | 1.398.640.332 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 5.432.327.453 | 2.591.729.958 |
| Chi phí khác bằng tiền | 710.259.992 | 607.711.368 |
| | 12.515.916.851 | 9.913.497.626 |

29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính
Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải 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, 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 VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Cộng VND |
|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Tại ngày 31/12/2024 | | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | 11.087.240.000 | - | - | 11.087.240.000 |
| | <u>11.087.240.000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>11.087.240.000</u> |
| Tại ngày 01/01/2024 | | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | 6.765.245.000 | - | - | 6.765.245.000 |
| | <u>6.765.245.000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>6.765.245.000</u> |

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 |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Tại ngày 31/12/2024 | | | | |
| 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 |
| | <u>69.454.558.571</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>69.454.558.571</u> |
| Tại ngày 01/01/2024 | | | | |
| Tiền và tương đương tiền | 13.311.553.666 | - | - | 13.311.553.666 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 16.227.834.562 | - | - | 16.227.834.562 |
| Các khoản cho vay | 9.986.044.603 | - | - | 9.986.044.603 |
| | <u>39.525.432.831</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>39.525.432.831</u> |

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 |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Tại ngày 31/12/2024 | | | | |
| 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 |
| | <u>30.867.249.757</u> | <u>8.261.498.930</u> | <u>-</u> | <u>39.128.748.687</u> |
| Tại ngày 01/01/2024 | | | | |
| Vay và nợ | - | 3.735.449.000 | - | 3.735.449.000 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 20.364.073.497 | 4.526.049.930 | - | 24.890.123.427 |
| | <u>20.364.073.497</u> | <u>8.261.498.930</u> | <u>-</u> | <u>28.625.572.427</u> |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. 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 . 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.

31 . 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 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định phân loại lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Theo đó, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được điều chỉnh như sau:

| | Mã số | Số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm trước VND | Số phân loại lại VND | Chênh lệch VND |
|---|-------|--|-------------------------|-------------------|
| Bảng Cân đối kế toán riêng | | | | |
| - Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | - | 52.800.000.000 | 52.800.000.000 |
| - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | 52.800.000.000 | - | (52.800.000.000) |

Người lập biểu

Duga

Dương Thị Nga

Kế toán trưởng

nh

Đậu Tố Uyên



Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025
Tổng Giám đốc

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

THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Tiến Hùng

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

**PETROVIETNAM INSURANCE FINANCE INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY**

for the fiscal year ended as at 31 December 2024
(Audited)



CONTENTS

| | Page |
|--|---------|
| Report of the Board of Management | 02 - 03 |
| Independent Auditors' Report | 04 - 05 |
| Audited Separate Financial Statements | 06 - 34 |
| Separate Statement of Financial position | 06 - 07 |
| Separate Statement of income | 08 |
| Separate Statement of Cash flows | 09 |
| Notes to the Separate Financial Statements | 10 - 34 |

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company ("the Company") presents its report and the Company's Separate Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2024.

THE COMPANY

PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company was established under Business Registration Certificate No. 0103020480 for the first time dated 06 November 2007 and the 08th amendment dated 08 January 2025 by Hanoi Authority for Planning and Investment.

The Company's head office is located at No. 15, Alley 22 Mac Thai To, Yen Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi.

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

Members of the Board of Directors during the fiscal year and to the reporting date are:

| | |
|-----------------------|---------------|
| Mr. Nguyen Hoang Tuan | Chairman |
| Mr. Le Tien Hung | Vice Chairman |
| Mr. Le Van Viet | Member |

Member of the Board of Management during the fiscal year and to the reporting date is:

| | |
|------------------|------------------|
| Mr. Le Tien Hung | General Director |
|------------------|------------------|

Members of the Board of Supervision are:

| | |
|-------------------------|--------|
| Mrs. Nguyen Quynh Nga | Head |
| Mrs. Pham Thi Phung | Member |
| Mrs. Nguyen Phuong Loan | Member |

LEGAL REPRESENTATIVE

The Legal Representative of the Company during the year and up to the date of preparation of these separate financial statements is Mr. Le Tien Hung – General Director.

AUDITORS

The auditors of the AASC Auditing Firm Company Limited have taken the audit of Separate Financial Statements for the Company.

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Management is responsible for the Separate Financial Statements which give a true and fair view of the financial position of the Company and of results of its operation and its cash flows for the year. In preparing those Separate Financial Statements, the Board of Management is required to:

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessarily by the Board of Directors and Board of Management to ensure the preparation and presentation of Separate Financial Statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Separate Financial Statements;
- Prepare the Separate Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of financial statements;
- Prepare the Separate Financial Statements on going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of Management is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Company, with reasonable accuracy at any time and to ensure that the Separate Financial Statements comply with the registered accounting system. It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

We, The Board of Management, confirm that the Separate Financial Statements give a true and fair view of the financial position as at 31 December 2024, its operation results and cash flows in the year then ended of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of financial statements.

Other commitments

The Board of Management pledges that the Company complies with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 on detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities and the Company does not violate the obligations of information disclosure in accordance with the regulations of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on Securities Market and the Circular No. 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 96/2020/TT-BTC

Hanoi, 27 March 2025

On behalf of the Board of Management
General Director



Le Tien Hung

No. : 270325.002/BCTC.KT1

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: Shareholders, the Board of Directors and Board of Management
PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company

We have audited the accompanying Separate Financial Statements of PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company prepared on 27 March 2025, as set out on pages 6 to 34 including: Separate Statement of financial position as at 31 December 2024, Separate Statement of income, Separate Statement of cash flows and Notes to Separate Financial Statements for the year ended as at 31 December 2024.

Board of Management's Responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation of Separate Financial Statements that give a true and fair view in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of financial statements and for such internal control as Board of Management determines is necessary to enable the preparation of Separate Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these Separate Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with standards, ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Separate Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Separate Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Separate Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of the Separate Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the Separate Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified audit opinion.

Basis for Qualified Opinion

- The Company has recorded the cost of real estate transfer as land use rights attached to infrastructure of the Hoa Quy Urban Area project, Da Nang city with the accumulated amount from the beginning of the project to 31 December 2024 being VND 274,375 million (in 2024, it was VND 47,153 million); the value of completed real estate finished goods awaiting sale and the value of unfinished basic construction as at 31 December 2024 were VND 20,876 million and VND 59,758 million, respectively (As at 31 December 2023, it was respectively VND 67,765 million and VND 58,082 million). We have not yet obtained the approved budget and progress reports for the project, and therefore we are unable to determine whether any adjustments to the Cost of Goods Sold, Retained earnings, Inventories, Construction in Progress and related items in the accompanying separate financial statements are necessary as a result of this matter.
- The receivables and payables to PetroVietnam Securities Joint Stock Company ("PSI") under the Capital Trust Contract and the Business Cooperation Agreement between the Company and PSI as at 31 December 2024 with the amounts of VND 8.27 billion (Note 7(i)) and VND 8.03 billion (Note 17(i)) respectively have not been reconciled or confirmed. We have performed all necessary audit procedures but are still unable to determine whether it is necessary to adjust the items Other short-term receivables and Other short-term payables on the attached Separate Statement of Financial Position.

Qualified opinion

In our opinion, except for the effects of the matters described in the Basis for Qualified Opinion paragraph, the Separate Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company as at 31 December 2024, and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of Separate Financial Statements.

Emphasis of Matter

We would like to draw readers' attention to the fact that:

- In note 19 - Notes to the Separate Financial Statements, the Company is presenting the issue of capital transfer between shareholders and change of the Company's head office address. However, up to the time of issuance of this Separate Financial Statements, the Company has not yet completed the procedure to amend the business registration certificate for the above changes.

Our qualified opinion is not modified in respect of these matter.

Report on other legal requirements and regulations

Up to the issuance date of this report, the Company has not yet registered for stock trading on the trading system for unlisted securities as prescribed in Article 34 of the Securities Law No. 54/2019/QH14 dated 26 November 2019 and some dividends has not been paid by the Company within the time limit prescribed in Article 135 of the Enterprise Law No. 59/2020/QH14 dated 17 June 2020.

Hanoi, 27 March 2025

AASC Auditing Firm Company Limited
Audit Director



Nguyen Dieu Trang

Registered Auditor No: 0938-2023-002-1

Auditor



Nguyen Thi Lan

Registered Auditor No.: 3655-2021-002-1

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2024

| Code | ASSETS | Note | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 (Reclassification) VND |
|------|--|------|------------------------|---|
| 100 | A. CURRENT ASSETS | | 106,953,457,499 | 134,026,207,198 |
| 110 | I. Cash and cash equivalents | 3 | 32,285,312,248 | 15,788,766,004 |
| 111 | 1. Cash | | 3,285,312,248 | 14,288,766,004 |
| 112 | 2. Cash equivalents | | 29,000,000,000 | 1,500,000,000 |
| 120 | II. Short-term investments | 4 | 33,923,049,095 | 23,410,947,573 |
| 121 | 1. Trading securities | | 17,883,698,285 | 13,430,592,289 |
| 122 | 2. Provision for diminution in value of trading securities | | (401,834,242) | (5,689,319) |
| 123 | 3. Held-to-maturity investments | | 16,441,185,052 | 9,986,044,603 |
| 130 | III. Short-term receivables | | 15,712,356,187 | 16,490,991,199 |
| 131 | 1. Short-term trade receivables | 5 | 3,325,147,314 | 3,327,146,876 |
| 132 | 2. Short-term prepayments to suppliers | 6 | 285,456,249 | 285,156,637 |
| 136 | 3. Other short-term receivables | 7 | 17,822,147,513 | 18,599,082,575 |
| 137 | 4. Provision for short-term doubtful debts | | (5,720,394,889) | (5,720,394,889) |
| 140 | IV. Inventories | 9 | 20,876,011,056 | 67,765,424,348 |
| 141 | 1. Inventories | | 20,876,011,056 | 67,765,424,348 |
| 150 | V. Other short-term assets | | 4,156,728,913 | 10,570,078,074 |
| 151 | 1. Short-term prepaid expenses | 10 | 244,435,471 | 665,235,925 |
| 153 | 2. Taxes and other receivables from the State budget | 16 | 3,912,293,442 | 9,904,842,149 |
| 200 | B. NON-CURRENT ASSETS | | 224,958,928,081 | 220,193,001,928 |
| 220 | II. Fixed assets | | 15,342,643,939 | 16,657,720,218 |
| 221 | 1. Tangible fixed assets | 11 | 13,364,956,058 | 14,680,032,337 |
| 222 | - Historical cost | | 24,192,935,823 | 24,230,514,005 |
| 223 | - Accumulated depreciation | | (10,827,979,765) | (9,550,481,668) |
| 227 | 2. Intangible fixed assets | 12 | 1,977,687,881 | 1,977,687,881 |
| 228 | - Historical cost | | 2,103,687,881 | 2,103,687,881 |
| 229 | - Accumulated amortization | | (126,000,000) | (126,000,000) |
| 240 | IV. Long-term assets in progress | 13 | 59,757,717,343 | 58,081,524,722 |
| 242 | 1. Construction in progress | | 59,757,717,343 | 58,081,524,722 |
| 250 | V. Long-term investments | 4 | 149,379,367,743 | 144,413,856,255 |
| 251 | 1. Investments in subsidiaries | | 123,652,369,787 | 123,652,369,787 |
| 252 | 2. Investments in joint ventures and associates | | 52,800,000,000 | 52,800,000,000 |
| 254 | 3. Provision for devaluation of long-term | | (27,073,002,044) | (32,038,513,532) |
| 260 | VI. Other long-term assets | | 479,199,056 | 1,039,900,733 |
| 261 | 1. Long-term prepaid expenses | 10 | 479,199,056 | 1,039,900,733 |
| 270 | TOTAL ASSETS | | 331,912,385,580 | 354,219,209,126 |

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2024

(Continued)

| Code CAPITAL | Note | 31/12/2024 VND | 01/01/2024 VND |
|--|-----------|------------------------|------------------------|
| 300 C. LIABILITIES | | 60,463,147,593 | 113,719,381,937 |
| 310 I. Current liabilities | | 52,201,648,663 | 105,457,883,007 |
| 311 1. Short-term trade payables | 14 | 939,006,829 | 3,366,800 |
| 312 2. Short-term prepayments from customers | 15 | 17,357,424,826 | 72,298,492,643 |
| 313 3. Taxes and other payables to State budget | 16 | 487,968,615 | 126,504,368 |
| 314 4. Payables to employees | | 1,026,881,751 | 678,491,663 |
| 319 5. Other short-term payables | 17 | 29,928,242,928 | 29,912,452,688 |
| 322 6. Bonus and welfare fund | | 2,462,123,714 | 2,438,574,845 |
| 330 II. Non-current liabilities | | 8,261,498,930 | 8,261,498,930 |
| 337 1. Other long-term payables | 17 | 4,526,049,930 | 4,526,049,930 |
| 338 2. Long-term borrowings and finance lease liabilities | 18 | 3,735,449,000 | 3,735,449,000 |
| 400 D. OWNER'S EQUITY | | 271,449,237,987 | 240,499,827,189 |
| 410 I. Owner's equity | 19 | 271,449,237,987 | 240,499,827,189 |
| 411 1. Contributed capital | | 200,622,650,000 | 200,622,650,000 |
| 411a - Ordinary shares with voting rights | | 200,622,650,000 | 200,622,650,000 |
| 418 2. Development and investment funds | | 6,307,114,728 | 6,263,958,859 |
| 420 3. Other reserves | | 383,110,668 | 339,954,799 |
| 421 4. Retained earnings | | 64,136,362,591 | 33,273,263,531 |
| 421a - Retained earnings accumulated till the end of the previous year | | 33,143,795,924 | 32,516,040,520 |
| 421b - Retained earnings of the current year | | 30,992,566,667 | 757,223,011 |
| 440 TOTAL CAPITAL | | 331,912,385,580 | 354,219,209,126 |

Preparer

Duga

Duong Thi Nga

Chief Accountant

Ua

Dau To Uyen

Hanoi, 27 March 2025

General Director



Le Tien Hung

SEPARATE STATEMENT OF INCOME

Year 2024

| Code | ITEMS | Note | Year 2024 | Year 2023 |
|------|---|------|-----------------|---------------|
| | | | VND | VND |
| 01 | 1. Revenue from sales of goods and rendering of services | 21 | 85,989,441,716 | 6,890,430,598 |
| 10 | 2. Net revenue from sales of goods and rendering of services | | 85,989,441,716 | 6,890,430,598 |
| 11 | 3. Cost of goods sold | 22 | 47,153,430,803 | 1,453,331,031 |
| 20 | 4. Gross profit from sales of goods and rendering of services | | 38,836,010,913 | 5,437,099,567 |
| 21 | 5. Financial income | 23 | 9,028,551,013 | 7,653,587,874 |
| 22 | 6. Financial expense | 24 | (1,541,526,266) | 2,293,873,182 |
| 25 | 7. Selling expense | 25 | 5,295,018,711 | 2,297,668,330 |
| 26 | 8. General and administrative expense | 26 | 7,220,898,140 | 7,615,829,296 |
| 30 | 9. Net profit from operating activities | | 36,890,171,341 | 883,316,633 |
| 31 | 10. Other income | | 3,850,001 | 8,967,036 |
| 32 | 11. Other expense | | 3,192,156 | 27,024,576 |
| 40 | 12. Other profit | | 657,845 | (18,057,540) |
| 50 | 13. Total net profit before tax | | 36,890,829,186 | 865,259,093 |
| 51 | 14. Current corporate income tax expense | 27 | 5,898,262,519 | 108,036,082 |
| 60 | 15. Profit after corporate income tax | | 30,992,566,667 | 757,223,011 |

Preparer



Duong Thi Nga

Chief Accountant



Dau To Uyen

Hanoi, 27 March 2025

General Director



Le Tien Hung

SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2024
(Indirect method)

| Code | ITEMS | Note | Year 2024 VND | Year 2023 VND |
|------|---|------|------------------|------------------|
| | I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES | | | |
| 01 | 1. Profits before tax | | 36,890,829,186 | 865,259,093 |
| | 2. Adjustment for | | | |
| 02 | - Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties | | 1,315,076,279 | 1,390,917,600 |
| 03 | - Provisions | | (4,569,366,565) | 134,853,682 |
| 05 | - Gains / loss from investment | | (1,863,822,840) | (1,831,491,494) |
| 08 | 3. Operating profit before changes in working capital | | 31,772,716,060 | 559,538,881 |
| 09 | - Increase/Decrease in receivables | | 1,294,218,523 | 51,318,936,788 |
| 10 | - Increase/Decrease in inventories | | 46,889,413,292 | (48,103,914,880) |
| 11 | - Increase/Decrease in payables (excluding interest payables, enterprise income tax payables) | | (53,776,604,197) | 32,249,076,193 |
| 12 | - Increase/Decrease in prepaid expenses | | 981,502,131 | (103,608,173) |
| 13 | - Increase/Decrease in trading securities | | (4,453,105,996) | (1,247,552,536) |
| 15 | - Corporate income tax paid | | (39,281,449) | (2,221,882,636) |
| 17 | - Other payments on operating activities | | (19,607,000) | - |
| 20 | Net cash flow from operating activities | | 22,649,251,364 | 32,450,593,637 |
| | II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES | | | |
| 21 | 1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets | | (1,584,346,821) | (30,280,902,177) |
| 23 | 2. Loans and purchase of debt instruments from other entities | | (39,996,628,078) | (19,626,044,603) |
| 24 | 3. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities | | 33,541,487,629 | 21,553,000,000 |
| 25 | 4. Equity investments in other entities | | - | (9,800,000,000) |
| 27 | 5. Interest and dividend received | | 1,886,782,150 | 1,844,733,340 |
| 30 | Net cash flow from investing activities | | (6,152,705,120) | (36,309,213,440) |
| 50 | Net cash flows in the year | | 16,496,546,244 | (3,858,619,803) |
| 60 | Cash and cash equivalents at the beginning of the year | | 15,788,766,004 | 19,647,385,807 |
| 70 | Cash and cash equivalents at the end of the year | 3 | 32,285,312,248 | 15,788,766,004 |

Preparer

Duga

Duong Thi Nga

Chief Accountant

UP

Dau To Uyen



Le Tien Hung

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

1 . CHARACTERISTICS OF OPERATION OF THE COMPANY

Form of capital ownership

PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company was established under Business Registration Certificate No. 0103020480 for the first time dated 06 November 2007 and the 08th amendment dated 08 January 2025 by Hanoi Authority for Planning and Investment.

The Company's head office is located at No. 15, Alley 22 Mac Thai To, Yen Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi.

The charter capital according to the 8th amendment of the Company's Business Registration Certificate is VND 300,000,000,000 (Three hundred billion dong). As at 31 December 2024, the actually capital is VND 200,622,650,000, equivalent to 20,062,265 shares, with a par value of VND 10,000/share.

As at 31 December 2024, the Company have 20 employees (as at 31 December 2023: 20 employees).

Business activities

Main business activity of the Company include:

- Investment Entrustment;
- Investment Advisory;
- Receiving investment entrustment from domestic and foreign organizations and individuals;
- Real estate business.

The Company's operation in the year that affects the Separate Financial Statements

During the year, the Company continued its main production activity of real estate trading. Due to the general growth of the market, real estate revenue associated with construction infrastructure this year increased sharply compared to the previous year (in 2023, only land plots were sold), which led to an increase in sales revenue and service provision of VND 79.10 billion, equivalent to an increase of 1,147.95% compared to 2023, while the gross profit ratio this year decreased compared to the previous year. This resulted in an increase in gross profit this year of VND 33.40 billion, equivalent to an increase of 614.28% compared to 2023.

Corporate structure

| The Company's member entities are as follows: | Address | Main business activities |
|---|---|--|
| - Branch in Da Nang City | Hoa Cuong Bac ward, Hai Chau district, Da Nang city | Investment entrustment and advisory; receiving investment entrustment; real estate business. |
| - Branch in Ho Chi Minh City | An Phu ward, district 2, Ho Chi Minh city | Investment entrustment and advisory; receiving investment entrustment; real estate business. |

Information of subsidiaries, associated and joint ventures of the Company is provided in Note No. 4.

2 . ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1 . Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from 01 January and ends as at 31 December.

The Company maintains its accounting records in VND.

2.2 . Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Company applies Corporate Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 of the Ministry of Finance and the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State. Separate Financial Statements are prepared in accordance with regulations of each standard and supplement documents as well as with current Accounting Standards and Accounting System.

2.3 . Basis for preparation of Separate Financial Statements

Separate Financial Statements are presented based on historical cost principle.

Separate Financial Statements of the Company are prepared based on summarization of transactions arising at the Company's Office, branches and are recorded in centralized accounting books at the Company's Office.

The Users of this Separate Financial Statements should study the Separate Financial Statements combined with the Consolidated Financial Statements of the Company and its subsidiaries ("Group") for the fiscal year ended as at 31 December 2024 in order to gain enough information regarding the financial position, results of operations and cash flows of the Group.

2.4 . Accounting estimates

The preparation of Separate Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to financial reporting requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the date of the separate financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the fiscal year.

The estimates and assumptions that have a material impact in the Separate Financial Statements include:

- Provision for doubtful debts;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision of financial investments;
- Estimated corporate income tax;
- Estimation of prepaid expense amortization.

Such estimates and assumptions are continually evaluated. They are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that may have a financial impact on the Company and that are assessed by the Board of Management to be reasonable under the circumstances.

2.5 . Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

Financial assets of the Company include cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables, lending loans, and short-term investments. At initial recognition, financial assets are identified by purchasing price/issuing cost plus other expenses directly related to the purchase and issuance of those assets.

Financial liabilities

Financial liabilities of the Company include borrowings, trade payables and other payables, accrued expenses. At initial recognition, financial liabilities are determined by issuing price plus other expense directly related to the issuance of those liabilities.

Subsequent measurement after initial recognition

Financial assets and financial liabilities are not revalued according to fair value at the end of the year because the Circular No. 210/2009/TT-BTC and prevailing statutory regulations require to present Financial Statements and Notes to financial instruments but do not provide any relevant instruction for assessment and recognition of fair value of financial assets and liabilities.

2.6 . Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits.

Cash equivalents are short-term investments with the maturity of not over than 3 months from the date of investment, that are highly liquid and readily convertible into known amount of cash and that are subject to an insignificant risk of conversion into cash.

2.7 . Financial investments

Trading securities are initially recognized at original cost which includes purchase prices plus any directly attributable transaction costs such as brokerage, transaction fee, cost of information provision, taxes, bank's fees and charges. After initial recognition, trading securities are measured at original cost less provision for diminution in value of trading securities. Upon liquidation or transfer, cost of trading securities is determined using first in first out method or weighted average method.

Investments held to maturity comprise term deposits and investment entrustment, etc. held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments.

Investments in subsidiaries, associates are initially recognized at original cost. After initial recognition, value of these investments is measured at original cost less provision for devaluation of investments.

Provision for devaluation of investments is made at the end of the period as follows:

- *Investments in trading securities:* provision shall be made on the basis of the excess of original cost of the Investments recorded in the accounting book over their market value at the provision date.
- *Investments in subsidiaries, associates:* provision for devaluation of investments is made when the investee has incurred a loss, based on the Financial Statements of subsidiaries, joint ventures or associates at the provision date.
- *With regard to investments held to maturity:* provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

2.8 . Receivables

The receivables shall be kept records in details according to period receivables, entities receivables, types of currency receivable and other factors according to requirements for management of the Company. The receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables on the Separate Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

The provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and for receivables that are not due but difficult to be recovered. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be based on the due date stipulated in the initial sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the case where the debts are not due but the debtor is in bankruptcy, in dissolution, or missing and making fleeing or expected credit loss.

2.9 . Inventories

Inventories are initially recognized at original cost including purchase price, processing cost and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the reporting date, inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

Net realizable value means the estimated selling price of inventories in a normal production and business period minus (-) the estimated cost for completing the products and the estimated cost needed for their consumption.

The cost of inventory is calculated using specific cost method.

Inventory is recorded by perpetual method.

Provision for devaluation of inventories made at the end of the period is based on the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

2.10 . Fixed assets

Tangible fixed assets and intangible fixed assets are stated at the historical cost. During the useful lives, tangible fixed assets and intangible fixed assets are recorded at cost, accumulated depreciation and net book value.

Subsequent measurement after initial recognition

If these costs increase the expected future economic benefits from the use of the tangible fixed asset beyond the initially assessed standard of performance, these costs are capitalized as an incremental cost of the tangible fixed asset.

Other costs incurred after fixed assets have been put into operation, such as repair, maintenance and overhaul costs, are recognized in the Separate Statement of Income in the period in which the costs are incurred.

Depreciation of fixed assets is recognized using the straight-line method, with the estimated depreciation periods as follows:

| | |
|---|-----------------|
| - Buildings, structures | 06-50 years |
| - Machinery, equipment | 05 years |
| - Transportation equipment | 06 years |
| - Management equipment | 03-05 years |
| - Management software | 05 years |
| - Land use rights with an indefinite term | No depreciation |

2.11 . Construction in progress

Construction in progress includes fixed assets which is being purchased and constructed as at the balance sheet date and is recognised in historical cost. This includes costs of construction, installation of equipment and other direct costs.

2.12 . Prepaid expenses

The expenses incurred but related to operating results of several accounting periods are recorded as prepaid expenses and are allocated to the operating results in the following accounting periods.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each accounting period should be based on the nature of those expenses to select a reasonable allocation method and criteria. Prepaid expenses are gradually allocated to production and business costs using the straight-line method.

Prepaid expenses of the Company including:

- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million dongs and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis from 01 to 03 years.
- Other prepaid expenses are recognized at historical cost and allocated using the straight-line method over their useful life.

2.13 . Payables

The payables shall be kept records in details according to period payables, entities payables, types of currency payable and other factors according to requirements for management of the Company. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the Separate Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

2.14 . Borrowings

Borrowings shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and terms of borrowings.

2.15 . Borrowing costs

Borrowing costs are recognized as operating expenses in the year, in which it is incurred excepting those which are directly attributable to the construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of that asset in accordance with VAS No. 16 "Borrowing costs".

2.16 . Accrued expenses

Payables to goods or services received from the seller or provided for the seller during a reporting period, but payments of such goods or services have not been made and other payables such as annual leave salary, expenses in interest expenses... which are recorded to operating expenses of the reporting year.

The recording of accrued expenses as operating expenses during the year shall be carried out under the matching principle between revenues and expenses during the year. Accrued expenses are settled with actual expenses incurred. The difference between accrued and actual expenses is reverted.

2.17 . Owner's equity

Owner's equity is stated at actually contributed capital of owners.

Undistributed profit after tax is used to record business results (profit, loss) after corporate income tax and situation of income distribution or loss handling of the Company.

Dividends to be paid to shareholders are recognised as a payable in Separate Statement of Financial position of the Company after the Board of Directors' resolution on profit distribution. .

2.18 Revenue

Revenue is recognized when it is probable that the economic benefits will flow to the Company which can be reliably measured. Revenue is determined as the reasonable value of received or receivable amounts minus (-) trade discount, reductions in the price of goods sold and value of returns of goods sold. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

Rendering of services

- The stage of the completion of the transaction at the end of the reporting period can be measured reliably.

Real estate sales revenue

Real estate sales revenue is recognized when all of the following conditions are met simultaneously:

- The real estate has been fully completed and delivered to the buyer, and the Company has transferred the risks and benefits associated with ownership of the real estate to the buyer;
- The Company no longer retains managerial rights over the real estate as an owner or control over the real estate;
- Revenue is reasonably certain to be measured;
- The Company has received or will receive economic benefits from the real estate sale transaction;
- The costs related to the real estate sale transaction are reliably measurable.

Financial income

Financial incomes include income from assets yielding interest, dividends and other financial gains by the Company shall be recognised when the (2) conditions are satisfied:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity; and
- The amount of the revenue can be measured reliably.

Dividends, distributed profits shall be recognised when the Company is entitled to receive dividends or profit from the capital contribution.

2.19 . Cost of goods sold

Cost of goods sold is recorded in line with revenue generated during the year and in compliance with the prudence principle. Losses of materials and goods exceeding standard limits, abnormal expenses, unallocated fixed production overheads, provisions for inventory devaluation, and inventory losses (after deducting the responsibility of relevant individuals or entities) are fully and promptly recognized as cost of goods sold in the year, even if the products or goods have not yet been recognized as sold.

2.20 . Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Expenses or losses relating to financial investment activities;
- Borrowing costs;
- Losses from the disposal and transfer of short-term securities, transaction cost of selling securities;
- Provision for diminution in value of trading securities price; provision for losses from investment in other entities, losses from sale of foreign currency, exchange loss, etc.

The above items are recorded by the total amount arising in the period without offsetting against financial income.

2.21 . Corporate income tax*a) Current corporate income tax expenses*

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during the period and current corporate income tax rate.

b) Current corporate income tax rate

For the fiscal year ended 31 December 2024, the Company is subject to a corporate income tax rate of 20% on taxable income from business activities.

2.22 . Related Parties

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Company's related parties include:

- Enterprises, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel including directors and employees of the Company, the close family members of these individuals;
- Enterprises that the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting power or have significant influence on these enterprises.

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of Separate Financial Statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

Details of related party transactions are presented in the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2024 of the Company published concurrently by the Company in its Consolidated Financial Statements and Separate Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2024.

2.23 . Segment information

Due to the Company's business activities, which include entrusted investment, entrusted investment management, investment consulting, and real estate business, and as they are conducted solely within the territory of Vietnam, the Company does not prepare segment reports by business sector or geographic area.

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Cash on hand | 419,233,556 | 42,832,928 |
| Demand deposits (i) | 2,866,078,692 | 14,245,933,076 |
| Cash equivalents (ii) | 29,000,000,000 | 1,500,000,000 |
| | <u>32,285,312,248</u> | <u>15,788,766,004</u> |

(i) Of which, the capital entrusted from Petroleum Securities Joint Stock Company is VNS 2,799,869,991 (Note No. 17 (ii)).

(ii) As at 31 December 2024, the cash equivalents is term deposits no more than 03 months deposited at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam with interest from 2.90%/ year to 4.50%/ year.

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held-to-maturity investments

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|------------------------|-----------------------|-----------|----------------------|-----------|
| | Original cost | Provision | Original cost | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| Short-term investments | 16,441,185,052 | - | 9,986,044,603 | - |
| Term deposits (i) | 16,441,185,052 | - | 9,986,044,603 | - |
| | <u>16,441,185,052</u> | <u>-</u> | <u>9,986,044,603</u> | <u>-</u> |

(i) As at 31 December 2024, the cash equivalents is term deposits from 92 days to 183 days deposited at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam and Vietnam-Russia Joint Venture Bank with interest from 3.20%/ year to 6.00%/ year.

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

b) Trading securities

| | 31/12/2024 | | | 01/01/2024 | | |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|
| | Original cost VND | Fair value VND | Provision VND | Original cost VND | Fair value VND | Provision VND |
| Stock investments | 11,120,522,285 | 11,087,240,000 | (401,834,242) | 6,667,416,289 | 6,765,245,000 | (5,689,319) |
| - GMD shares | 200,825,625 | 195,600,000 | (5,225,625) | - | - | - |
| - CTD shares | - | - | - | 532,882,187 | 550,400,000 | - |
| - HPG shares | - | - | - | 1,008,360,275 | 1,034,150,000 | - |
| - VTP shares | 4,562,584,877 | 4,380,800,000 | (181,784,877) | - | - | - |
| - FPT shares | 4,207,776,643 | 4,575,000,000 | - | - | - | - |
| - PLX shares | 994,880,537 | 825,000,000 | (169,880,537) | - | - | - |
| - TRC shares | 127,791,400 | 129,120,000 | - | - | - | - |
| - IDC shares | 991,843,203 | 946,900,000 | (44,943,203) | 517,960,284 | 521,000,000 | - |
| - HHV shares | - | - | - | 299,423,462 | 301,275,000 | - |
| - NLG shares | - | - | - | 1,029,231,533 | 1,026,200,000 | (3,031,533) |
| - MSN shares | - | - | - | 1,020,187,990 | 1,072,000,000 | - |
| - QNS shares | - | - | - | 1,646,351,852 | 1,648,800,000 | - |
| - MWG shares | - | - | - | 516,257,786 | 513,600,000 | (2,657,786) |
| - Other shares | 34,820,000 | 34,820,000 | - | 96,760,920 | 97,820,000 | - |
| Other investments | 6,763,176,000 | - | - | 6,763,176,000 | - | - |
| - PVCi shares invested under entrusted investment (ii) | 4,875,000,000 | - | - | 4,875,000,000 | - | - |
| - Investment in listed securities from entrusted funds (iii) | 1,852,176,000 | - | - | 1,852,176,000 | - | - |
| - Other investments | 36,000,000 | - | - | 36,000,000 | - | - |
| | 17,883,698,285 | 11,087,240,000 | (401,834,242) | 13,430,592,289 | 6,765,245,000 | (5,689,319) |

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

- (i) The fair value of trading securities are closing price at the reporting date that listed on HNX, HOSE and UPCOM on 29 December 2023 and 31 December 2024.
- (ii) According to the entrusted investment agreement signed with PetroVietnam Securities Joint Stock Company ("PSI") dated 30 May 2014, PSI agreed to entrust investment capital and authorized PetroVietnam Insurance Financial Investment Joint Stock Company ("PVIF") to carry out investments through the purchase and sale of listed securities to maximize profits while minimizing risks. Accordingly, PVIF will return the investment portfolio (after deducting reasonable and legitimate fees and expenses) upon the contract's termination and bears no risk from this agreement. The total entrusted capital is presented in Note 17 (ii).
- (iii) The listed securities investment cooperation agreements with customers are funded by entrusted capital from PetroVietnam Securities Joint Stock Company ("PSI") under the entrusted investment contract and business cooperation agreement. The Company receives a fixed interest rate and bears no risk from these listed securities investment cooperation agreements. As of the date of this report, the Company is still working with PSI to find a solution for handling these investments (Note 17 (i)).

c) Equity investments in other entities

| | 31/12/2024 | | | 01/01/2024 (Reclassification) | | |
|--|------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------|
| | Original cost | Provision | Voting power | Original cost | Provision | Voting power |
| | VND | VND | percentage % | VND | VND | percentage % |
| Investment in subsidiary | 123,652,369,787 | (27,073,002,044) | | 123,652,369,787 | (32,038,513,532) | |
| - Central Region Investment and Development Joint Stock Company (CDI) | 78,400,000,000 | (13,114,822,879) | 98.00 | 78,400,000,000 | (17,630,250,241) | 98.25 |
| - Sun waterfall investment Trading and travel Joint Stock Company (Suncom) | 45,252,369,787 | (13,958,179,165) | 51.00 | 45,252,369,787 | (14,408,263,291) | 51.00 |
| Investment in associate | 52,800,000,000 | - | | 52,800,000,000 | - | |
| - Hanoi Academy Investment and Education Joint Stock Company | 52,800,000,000 | - | 24.72 | 52,800,000,000 | - | 24.72 |
| | <u>176,452,369,787</u> | <u>(27,073,002,044)</u> | | <u>176,452,369,787</u> | <u>(32,038,513,532)</u> | |

5 . SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|-----------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Value | Provision | Value | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| Other parties | 3,325,147,314 | (3,315,146,876) | 3,327,146,876 | (3,315,146,876) |
| - Steeltec Company Limited. | 3,226,562,276 | (3,226,562,276) | 3,226,562,276 | (3,226,562,276) |
| - Other parties | 98,585,038 | (88,584,600) | 100,584,600 | (88,584,600) |
| | <u>3,325,147,314</u> | <u>(3,315,146,876)</u> | <u>3,327,146,876</u> | <u>(3,315,146,876)</u> |

6 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIES

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | Value | Provision | Value | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Related parties | 222,243,000 | - | 222,243,000 | - |
| - Central Region Investment and Development Joint Stock Company. | 222,243,000 | - | 222,243,000 | - |
| b) Other parties | 63,213,249 | (22,000,000) | 62,913,637 | (22,000,000) |
| - AASC Auditing Firm Company Limited | 36,000,000 | - | 30,000,000 | - |
| - Other parties | 27,213,249 | (22,000,000) | 32,913,637 | (22,000,000) |
| | <u>285,456,249</u> | <u>(22,000,000)</u> | <u>285,156,637</u> | <u>(22,000,000)</u> |

7 . OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Value | Provision | Value | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Details by content | | | | |
| - Accrued income from entrusted investment in listed securities with PSI (i) | 8,267,217,108 | (112,312,248) | 8,267,217,108 | (112,312,248) |
| - Receivables under the entrusted capital management contract (ii) | 3,000,000,000 | - | 3,000,000,000 | - |
| - Receivable from employees who have resigned | 1,688,000,000 | (1,688,000,000) | 1,688,000,000 | (1,688,000,000) |
| - Advances | 3,689,469,959 | - | 4,462,724,615 | - |
| - Accrued interest receivable | 162,524,681 | - | 166,205,087 | - |
| - Other receivables | 1,014,935,765 | (582,935,765) | 1,014,935,765 | (582,935,765) |
| | <u>17,822,147,513</u> | <u>(2,383,248,013)</u> | <u>18,599,082,575</u> | <u>(2,383,248,013)</u> |

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Value | Provision | Value | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| b) Details by counterparties | | | | |
| <i>Related parties</i> | <i>3,680,885,767</i> | <i>-</i> | <i>4,454,562,920</i> | <i>-</i> |
| - Mr. Le Tien Hung | 3,680,885,767 | - | 4,454,562,920 | - |
| <i>Other parties</i> | <i>5,874,044,638</i> | <i>(2,270,935,765)</i> | <i>5,877,302,547</i> | <i>(2,270,935,765)</i> |
| - PetroVietnam Securities Joint Stock Company (i) | 8,267,217,108 | (112,312,248) | 8,267,217,108 | (112,312,248) |
| - Thien Thanh Construction Investment Joint Stock Company (ii) | 3,000,000,000 | - | 3,000,000,000 | - |
| - Other parties | 2,874,044,638 | (2,270,935,765) | 2,877,302,547 | (2,270,935,765) |
| | <u>17,822,147,513</u> | <u>(2,383,248,013)</u> | <u>18,599,082,575</u> | <u>(2,383,248,013)</u> |

(i) Receivables from investors under the Listed Securities Investment Cooperation Agreement and the Business Cooperation Agreement between the Company and PetroVietnam Securities Joint Stock Company ("PSI"). Accordingly, the Company receives entrusted investment capital from PSI and utilizes it to execute investment cooperation contracts for trading listed securities with investors. The Company earns a fixed interest rate and does not bear any risks associated with these listed securities investment cooperation agreements. As of the issuance date of this report, the Company is still in discussions with PSI to determine a resolution for the accrued income (Note 17(i)).

(ii) Receivables from Thien Thanh Construction Investment Joint Stock Company ("Thien Thanh Company") related to entrusted capital management, under which the Company is entitled to a fixed interest rate based on the contract term. This receivable is secured by a deposit placed by Ms. Ha Phuong My – Deputy General Director of Thien Thanh Company – for the right to purchase land in the Hoa Quy Urban Area project, with a total amount of VND 2.63 billion (Note 17(iii)).

8 . DOUBTFUL DEBTS

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|---|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | Original cost | Recoverable value | Original cost | Recoverable value |
| | VND | VND | VND | VND |
| Total value of receivables, overdue irrecoverable debts | | | | |
| Short-term trade receivables | 3,315,146,876 | - | 3,315,146,876 | - |
| - Steeltec Company Limited | 3,226,562,276 | - | 3,226,562,276 | - |
| - Other parties | 88,584,600 | - | 88,584,600 | - |
| Short-term prepayments to suppliers | 22,000,000 | - | 22,000,000 | - |
| - Other parties | 22,000,000 | - | 22,000,000 | - |
| Other short-term receivables | 2,383,248,013 | - | 2,383,248,013 | - |
| - Pham Toan Thang | 1,688,000,000 | - | 1,688,000,000 | - |
| - Other parties | 695,248,013 | - | 695,248,013 | - |
| | <u>5,720,394,889</u> | <u>-</u> | <u>5,720,394,889</u> | <u>-</u> |

9 . INVENTORIES

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|----------------------------|-----------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | Original cost | Provision | Original cost | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| Real estate finished goods | 20,876,011,056 | - | 67,765,424,348 | - |
| | <u>20,876,011,056</u> | <u>-</u> | <u>67,765,424,348</u> | <u>-</u> |

Inventories in warehouse reflect the value of real estate finished goods which are land use rights attached to infrastructure (completed awaiting sale) of the Hoa Quy Urban Area Project, Da Nang city, developed for sale purposes with a total area of 5,660.0 m², which has been granted a land use right certificate. As at 31 December 2024, prices of real estate finished goods are recorded based on costs that have been compiled with preliminary evidence from the time of completion pending sale and may be additionally adjusted for subsequent associated infrastructure construction costs as they continue to arise (if any). The project is still being developed (Details in Note 13).

10 . PREPAID EXPENSES

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|----------------------------|--------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| a) Short-term | | |
| Sales commission expenses | 217,775,682 | 633,948,170 |
| Tools and supplies for use | 20,359,789 | 24,987,755 |
| Other expenses | 6,300,000 | 6,300,000 |
| | <u>244,435,471</u> | <u>665,235,925</u> |
| b) Long-term | | |
| Tools and supplies for use | 479,199,056 | 1,039,900,733 |
| | <u>479,199,056</u> | <u>1,039,900,733</u> |

11 . TANGIBLE FIXED ASSETS

| | Buildings, structures VND | Machinery, equipment VND | Transportation equipment VND | Management equipment VND | Total VND |
|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Original cost | | | | | |
| Beginning balance | 17,064,549,091 | 216,136,364 | 6,724,284,006 | 225,544,544 | 24,230,514,005 |
| - Liquidation, disposal | - | (37,578,182) | - | - | (37,578,182) |
| Ending balance of the year | 17,064,549,091 | 178,558,182 | 6,724,284,006 | 225,544,544 | 24,192,935,823 |
| Accumulated depreciation | | | | | |
| Beginning balance | 4,606,607,477 | 216,136,364 | 4,597,028,021 | 130,709,806 | 9,550,481,668 |
| - Depreciation in the year | 714,400,152 | - | 569,979,155 | 30,696,972 | 1,315,076,279 |
| - Liquidation, disposal | - | (37,578,182) | - | - | (37,578,182) |
| Ending balance of the year | 5,321,007,629 | 178,558,182 | 5,167,007,176 | 161,406,778 | 10,827,979,765 |
| Net carrying amount | | | | | |
| Beginning of the year | 12,457,941,614 | - | 2,127,255,985 | 94,834,738 | 14,680,032,337 |
| Ending of the year | 11,743,541,462 | - | 1,557,276,830 | 64,137,766 | 13,364,956,058 |

- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the year is VND 4,099,917,903 (As at 31 December 2023: VND 3,159,011,085)

12 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

| | Land use rights (i) | Computer software | Total |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| | VND | VND | VND |
| Original cost | | | |
| Beginning balance | 1,977,687,881 | 126,000,000 | 2,103,687,881 |
| Ending balance of the year | <u>1,977,687,881</u> | <u>126,000,000</u> | <u>2,103,687,881</u> |
| Accumulated amortisation | | | |
| Beginning balance | - | 126,000,000 | 126,000,000 |
| Ending balance of the year | <u>-</u> | <u>126,000,000</u> | <u>126,000,000</u> |
| Net carrying amount | | | |
| Beginning of the year | 1,977,687,881 | - | 1,977,687,881 |
| Ending of the year | <u>1,977,687,881</u> | <u>-</u> | <u>1,977,687,881</u> |

(i) The Company's land use rights are long-term land use rights according to the Certificate of Land Use Rights, ownership of houses and other assets attached to land No. CK 771871 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Hanoi City dated 15 September 2017, land plot number box 07 map sheet number 05, address at 27/7 Import-Export Packaging Company Group, Yen Hoa Ward, Cay Giay District, City Hanoi street with a total area of 80 m².

- Cost of fully depreciated intangible fixed assets at the end of the year but still in use is VND 126,000,000 (As at 31 December 2023: VND 126,000,000).

13 . CONSTRUCTION IN PROGRESS

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Hoa Quy Urban Area Project (i) | 59,757,717,343 | 58,081,524,722 |
| | <u>59,757,717,343</u> | <u>58,081,524,722</u> |

(i) The Hoa Quy Urban Area Project, located in Hoa Quy Ward, Ngu Hanh Son District, Da Nang City, has a total project area of 311,820 m² (including 176,450 m² of commercial land). The project aims to develop technical infrastructure for residential land, housing, villas, and a new commercial-service public area in alignment with Da Nang City's socio-economic development priorities.

- Investor: PetroVietnam Insurance Financial Investment Joint Stock Company.
- Total investment capital of the project: VND 463.463 billion.

The total commercial land area handed over to the Company is 104,454.10 m². The total transferred area is 87,796.00 m², of which 3,917.20 m² was transferred in 2024 (in 2023: 453 m²). As at 31 December 2024, The total untransferred area is 16,658.10 m² (As at 31 December 2023: 20,575.30 m²).

In 2018 and 2019, the Company received Notification No. 8385/UBND-STNMT dated 30 October 2018 from the People's Committee of Da Nang City and Official Letter No. 2830/STC-QLNS dated 15 August 2019 from the Da Nang Department of Finance regarding the additional land use fee payable for 80,221.9 m² of land that was granted land use right certificates for the first phase of VND 17,182,312,722 and the second phase of VND 2,159,955,000. The Company has recorded this land use fee under construction in progress and has been allocating it into the cost of real estate transfers for the transferred land lots from 2021 onwards using the weighted average method based on the total remaining commercial land area.

14 . SHORT-TERM TRADE PAYABLES

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| | Outstanding balance | Amount can be paid | Outstanding balance | Amount can be paid |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Related parties | 937,296,000 | 937,296,000 | - | - |
| - Central Region Investment and Development Joint Stock Company. | 937,296,000 | 937,296,000 | - | - |
| b) Other parties | 1,710,829 | 1,710,829 | 3,366,800 | 3,366,800 |
| - Other parties | 1,710,829 | 1,710,829 | 3,366,800 | 3,366,800 |
| | <u>939,006,829</u> | <u>939,006,829</u> | <u>3,366,800</u> | <u>3,366,800</u> |

15 . SHORT-TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Other parties | 17,357,424,826 | 72,298,492,643 |
| - Ms. Vo Thi Lieu | 5,972,176,282 | 5,972,176,282 |
| - Mr. Nguyen Huu Tuong | 941 | 6,233,401,738 |
| - Mr. Le Nhat | - | 6,407,286,590 |
| - Mr. Nguyen Van Dung | 10,364 | 9,775,792,040 |
| - Ms. Ha Phuong My | 1,839,230,000 | 1,839,230,000 |
| - Ms. Dinh Thi Kim Tuan | 3,319,908,592 | 3,169,908,592 |
| - Ms. Doan Thi Hoa | 2,781,424,433 | 2,781,424,433 |
| - Ms. Nguyen Chin | 2,053,956,624 | 2,053,956,624 |
| - Other parties | 1,390,717,590 | 34,065,316,344 |
| | <u>17,357,424,826</u> | <u>72,298,492,643</u> |

16 . TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

| | Tax receivable at the beginning of year VND | Tax payable at the beginning of year VND | Tax payable in the year VND | Tax paid in the year VND | Tax receivable at the end of the year VND | Tax payable at the end of the year VND |
|---|---|--|-----------------------------------|--------------------------------|---|--|
| Value-added tax | 274,525,310 | - | 2,159,979,988 | 1,628,471,006 | - | 256,983,672 |
| Corporate income tax from real estate activities | 9,610,799,777 | - | 5,737,787,784 | 39,281,449 | 3,912,293,442 | - |
| Corporate income tax from other activities | 19,517,062 | - | 160,474,735 | - | - | 140,957,673 |
| Personal income tax | - | 125,518,896 | 210,640,576 | 247,117,674 | - | 89,041,798 |
| Land tax and land rental | - | - | 83,687,799 | 83,687,799 | - | - |
| Other taxes | - | 985,472 | - | - | - | 985,472 |
| | <u>9,904,842,149</u> | <u>126,504,368</u> | <u>8,352,570,882</u> | <u>1,998,557,928</u> | <u>3,912,293,442</u> | <u>487,968,615</u> |

The Company's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations on many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the Separate Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

17 . OTHER PAYABLES

17.1 Other short-term payables

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Detailed by content | | |
| Trade union fee | 85,253,577 | 67,050,577 |
| Accrued entrusted investment expenses in listed securities with PSI (i) | 8,028,863,835 | 8,028,863,835 |
| Entrusted capital management received from PSI (i) | 1,852,176,000 | 1,852,176,000 |
| Entrusted investment capital received (ii) | 7,699,569,991 | 7,699,569,991 |
| Dividends payable | 12,151,917,500 | 12,151,917,500 |
| Other payables | 110,462,025 | 112,874,785 |
| | <u>29,928,242,928</u> | <u>29,912,452,688</u> |
| b) Detailed by customer | | |
| <i>Other parties</i> | <i>29,928,242,928</i> | <i>29,912,452,688</i> |
| - PetroVietnam Securities Joint Stock Company | 17,580,609,826 | 17,580,609,826 |
| - Shareholders | 12,151,917,500 | 12,151,917,500 |
| - Other parties | 195,715,602 | 179,925,362 |
| | <u>29,928,242,928</u> | <u>29,912,452,688</u> |

17.2 Other long-term payables

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| a) Detailed by content | | |
| Long-term deposits, collateral received | 104,989,930 | 104,989,930 |
| Other payables (iii) | 4,421,060,000 | 4,421,060,000 |
| | <u>4,526,049,930</u> | <u>4,526,049,930</u> |
| b) Detailed by customer | | |
| <i>Other parties</i> | <i>4,526,049,930</i> | <i>4,526,049,930</i> |
| - Ms. Ha Phuong My | 2,630,274,000 | 2,630,274,000 |
| - Mr. Nguyen Van Hoa | 1,153,841,000 | 1,153,841,000 |
| - Other parties | 741,934,930 | 741,934,930 |
| | <u>4,526,049,930</u> | <u>4,526,049,930</u> |

(i) Payable to PetroVietnam Securities Joint Stock Company ("PSI") for entrusted capital received and accrued expenses for entrusted investment under the Entrusted Capital Agreement and Business Cooperation Agreement between the Company and PSI, with a contractual term expiring at the end of 2013. This entrusted investment was used to execute investment cooperation agreements for trading listed securities with investors. The Company enjoys a fixed interest rate and does not bear any risks from these listed securities investment cooperation agreements. As of the issuance date of this separate financial report, the Company is still in the process of working with counterparties to resolve these outstanding balances (Notes 04 and 07).

(ii) Receiving entrusted investment capital from PetroVietnam Securities Joint Stock Company ("PSI") according to signed contracts, whereby the Company is entitled to entrustment fees and does not bear risks from this contract (Note No. 03 and 04).

(iii) Capital contribution amount according to the Capital Contribution Contract between Petro Vietnam Insurance Financial Investment Joint Stock Company ("PVIF") and Vietpol Real Estate Joint Stock Company (B&Q Vietnam Pharmaceutical Joint Stock Company). The purpose of the Contract is to contribute capital according to progress to receive the transfer of land use rights with infrastructure at Hoa Quy Urban Area Project, Hoa Quy ward, Ngu Hanh Son district, Da Nang city. According to Official Dispatch No. 01/CV-B&Q and Official Dispatch No. 02/CV-B&Q dated 6 November 2015, B&Q Vietnam Pharmaceutical Joint Stock Company requested PVIF to transfer land use rights to other individuals instead.

18 . LONG - TERM BORROWINGS

| | 01/01/2024 | | During the period | | 31/12/2024 | |
|---------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|----------|------------------------|-----------------------|
| | Outstanding balance | Amount can be paid | Increase | Decrease | Outstanding balance | Amount can be paid |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Long-term debts (i) | 3,735,449,000 | 3,735,449,000 | - | - | 3,735,449,000 | 3,735,449,000 |
| | <u>3,735,449,000</u> | <u>3,735,449,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>3,735,449,000</u> | <u>3,735,449,000</u> |

- (i) Personal loan contracts have a loan term of 24 months from the disbursement date and are interest-free. The Company has the right to extend the loan term by an additional 12 months. Additionally, the loan term will be automatically extended for a period equivalent to any delay by the lender in disbursing any portion of the loan amount to the Company. The purpose of the loan is to invest in the Company's business operations. The individual lenders will receive priority rights under agreements registered for the priority right to purchase developed land lots in the Hoa Quy Urban Area Project, Hoa Quy Ward, Ngu Hanh Son District, Da Nang City.

19 . OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

| | Contributed capital VND | Investment and development fund VND | Other entity fund VND | Retained earnings VND | Total VND |
|------------------------------------|-------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Beginning balance of previous year | 200,622,650,000 | 5,924,004,060 | - | 33,615,773,299 | 240,162,427,359 |
| Profit of the previous year | - | - | - | 757,223,011 | 757,223,011 |
| Profit distribution | - | 339,954,799 | 339,954,799 | (1,019,864,397) | (339,954,799) |
| Other decrease | - | - | - | (79,868,382) | (79,868,382) |
| Ending balance of previous year | 200,622,650,000 | 6,263,958,859 | 339,954,799 | 33,273,263,531 | 240,499,827,189 |
| Beginning balance of current year | 200,622,650,000 | 6,263,958,859 | 339,954,799 | 33,273,263,531 | 240,499,827,189 |
| Profit of the current year | - | - | - | 30,992,566,667 | 30,992,566,667 |
| Profit distribution | - | 43,155,869 | 43,155,869 | (129,467,607) | (43,155,869) |
| Ending balance of current year | 200,622,650,000 | 6,307,114,728 | 383,110,668 | 64,136,362,591 | 271,449,237,987 |

According to the resolution dated 30 June 2024 issued by General Meeting of shareholders, the Company announced its profit distribution as follows:

| | Rate % | Amount VND |
|--|-----------|---------------|
| Retained earnings in 2023 on the Consolidated Financial Statements | | 863,117,379 |
| Deduction to: | | |
| - Development and investment fund | 5.00% | 43,155,869 |
| - Bonus and Welfare fund | 5.00% | 43,155,869 |
| - reserve fund to supplement charter capital | 5.00% | 43,155,869 |

b) Details of Contributed capital

| | 31/12/2024 VND | Rate % | 01/01/2024 VND | Rate % |
|---|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| PVcomBank Fund Manegement Joint Stock Company | 12,500,000,000 | 6.23 | 12,500,000,000 | 6.23 |
| PetroVietnam Securities Joint Stock Company | 11,184,250,000 | 5.57 | 11,184,250,000 | 5.57 |
| Mr. Le Van Viet | 18,600,000,000 | 9.27 | 18,600,000,000 | 9.27 |
| Mr. Le Tien Hung | 55,918,850,000 | 27.87 | 55,918,850,000 | 27.87 |
| Mr. Nguyen Duc Hoan | 53,400,000,000 | 26.62 | 53,400,000,000 | 26.62 |
| Other shareholders | 49,019,550,000 | 24.44 | 49,019,550,000 | 24.44 |
| | <u>200,622,650,000</u> | <u>100.00</u> | <u>200,622,650,000</u> | <u>100.00</u> |

According to the Business Registration Certificate No. 0103020480 issued by the Hanoi Authority for Planning and Investment for the first time dated 6 November 2007 and the 8th amended Business Registration Certificate dated 8 January 2025, the Company's charter capital is VND 300,000,000,000. As at 31 December 2024, the Company's actual contributed charter capital is VND 200,622,650,000.

In 2010, the founding shareholder of the Company is PetroVietnam Insurance Corporation (PVI Corporation), transferred all of its capital contributions to PetroVietnam Finance Corporation (PVFC -Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - PVcomBank) and PetroVietnam Trade Union Finance Investment Joint Stock Company (PVFI). Subsequently, PVFC and PVFI transferred all of the above shares to Kinh Thanh Trading Joint Stock Company. In 2023, Kinh Thanh Trading Joint Stock Company transferred all of its capital contributions to Mr. Nguyen Duc Hoan. The Company's headquarters has also changed to a new address at No. 15, Lane 22, Mac Thai To Street, Yen Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi. The Company has also submitted and sent official dispatches to the Hanoi Authority for Planning and Investment many times to amend the business registration certificate to suit the actual situation of the Company. However, up to the time of issuing this report, the Company has not yet received a response from the Hanoi Authority for Planning and Investment for instructions on completing the procedures for amending the business registration certificate.

c) Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits

| | Year 2024 VND | Year 2023 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| <i>Owner's invested capital</i> | | |
| - At the beginning of the year | 200,622,650,000 | 200,622,650,000 |
| - At the end of the year | <u>200,622,650,000</u> | <u>200,622,650,000</u> |
| <i>Dividends and profit</i> | | |
| - Dividend payable at the beginning of the year | 12,151,917,500 | 12,151,917,500 |
| - Dividend payable at the end of the year | <u>12,151,917,500</u> | <u>12,151,917,500</u> |

| | | | |
|--|--|------------------------|----------------------|
| d) Company's funds | | <u>31/12/2024</u> | <u>01/01/2024</u> |
| | | VND | VND |
| Development and investment funds | | 6,307,114,728 | 6,263,958,859 |
| Other equity funds | | 383,110,668 | 339,954,799 |
| | | <u>6,690,225,396</u> | <u>6,603,913,658</u> |
| 20 . OFF STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ITEMS | | | |
| Doubtful debts written-offs | | <u>31/12/2024</u> | <u>01/01/2024</u> |
| | | VND | VND |
| Receivables | | 811,907,145 | 811,907,145 |
| | | <u>811,907,145</u> | <u>811,907,145</u> |
| 21 . TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES | | <u>Year 2024</u> | <u>Year 2023</u> |
| | | VND | VND |
| Revenue from Real Estate Transfer | | 85,947,219,385 | 6,875,463,399 |
| Revenue from rendering of services | | 42,222,331 | 14,967,199 |
| | | <u>85,989,441,716</u> | <u>6,890,430,598</u> |
| 22 . COST OF GOODS SOLD | | <u>Year 2024</u> | <u>Year 2023</u> |
| | | VND | VND |
| Cost of Real Estate Transfer | | 47,153,430,803 | 1,453,331,031 |
| | | <u>47,153,430,803</u> | <u>1,453,331,031</u> |
| 23 . FINANCIAL INCOME | | <u>Year 2024</u> | <u>Year 2023</u> |
| | | VND | VND |
| Interest income | | 811,185,028 | 933,933,934 |
| Income from trading securities | | 6,454,315,985 | 5,235,587,504 |
| Dividends or profits received | | 1,763,050,000 | 1,456,450,000 |
| Other financial incomes | | - | 27,616,436 |
| | | <u>9,028,551,013</u> | <u>7,653,587,874</u> |
| 24 . FINANCIAL EXPENSES | | <u>Year 2024</u> | <u>Year 2023</u> |
| | | VND | VND |
| Loss from trading securities | | 3,027,840,299 | 2,159,019,500 |
| Provision/(Reversal of Provision) for impairment of trading securities and investment losses | | (4,569,366,565) | 134,853,682 |
| | | <u>(1,541,526,266)</u> | <u>2,293,873,182</u> |

25 . SELLING EXPENSES

| | Year 2024 | Year 2023 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Raw materials | 36,253,085 | 6,475,921 |
| Labour expenses | 1,233,374,907 | 1,163,028,553 |
| Depreciation expenses | 166,170,074 | 166,813,644 |
| Expenses of outsourcing services | 3,750,943,662 | 923,406,294 |
| Other expenses by cash | 108,276,983 | 37,943,918 |
| | <u>5,295,018,711</u> | <u>2,297,668,330</u> |

26 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

| | Year 2024 | Year 2023 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Raw materials | 792,367,194 | 1,083,540,972 |
| Labour expenses | 2,989,178,779 | 3,062,370,522 |
| Depreciation expenses | 1,155,985,367 | 1,231,826,688 |
| Tax, Charge, Fee | 15,324,735 | 15,548,980 |
| Expenses of outsourcing services | 1,666,059,056 | 1,668,323,664 |
| Other expenses in cash | 601,983,009 | 554,218,470 |
| | <u>7,220,898,140</u> | <u>7,615,829,296</u> |

27 CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

| | Year 2024 | Year 2023 |
|--|--------------------|---------------------|
| | VND | VND |
| <i>Corporate income tax from non-real estate business activities</i> | | |
| Total profit before tax | 8,666,996,560 | 418,030,296 |
| Increase | 48,586,085 | 103,794,901 |
| - Other non-deductible expenses | 48,586,085 | 103,794,901 |
| Decrease | (1,763,050,000) | (1,456,450,000) |
| - Dividend payment | (1,763,050,000) | (1,456,450,000) |
| Taxable income | 8,715,582,645 | (934,624,803) |
| Carried forward loss | (6,150,158,969) | - |
| Taxed income | 802,373,676 | (934,624,803) |
| Current corporate income tax expense (tax rate 20%) | <u>160,474,735</u> | <u>-</u> |
| Tax payable at the beginning of the year | (19,517,062) | (19,517,062) |
| Tax paid in the year | - | - |
| Corporate income tax payable at year-end from non-real estate business activities | <u>140,957,673</u> | <u>(19,517,062)</u> |

| | Year 2024 VND | Year 2023 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| <i>Corporate income tax from real estate business activities</i> | | |
| Total accounting profit from real estate business activities | 28,223,832,626 | 447,228,797 |
| Increase | 465,106,296 | 92,951,611 |
| - Other non-deductible expenses | 465,106,296 | 92,951,611 |
| Taxable income | 28,688,938,922 | 540,180,408 |
| Current corporate income tax expense (tax rate 20%) | 5,737,787,784 | 108,036,082 |
| Corporate income tax payable at the beginning of the year from real estate business activities | (9,610,799,777) | (7,496,953,223) |
| Corporate income tax paid during the year from real estate business activities | (39,281,449) | (2,221,882,636) |
| Corporate income tax payable at year-end from real estate business activities | (3,912,293,442) | (9,610,799,777) |
| Corporate income tax expenses | 5,898,262,519 | 108,036,082 |

28 . BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

| | Year 2024 VND | Year 2023 VND |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Raw materials | 828,620,279 | 1,090,016,893 |
| Labour expenses | 4,222,553,686 | 4,225,399,075 |
| Depreciation expenses | 1,322,155,441 | 1,398,640,332 |
| Expenses of outsourcing services | 5,432,327,453 | 2,591,729,958 |
| Other expenses in cash | 710,259,992 | 607,711,368 |
| | 12,515,916,851 | 9,913,497,626 |

29 . FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

The Company's financial risks include market risk, credit risk and liquidity risk.

Company has developed its control system to ensure the reasonable balance between cost of incurred risks and cost of risk management. The Board of Management of the Company is responsible for monitoring the risk management process to ensure the appropriate balance between risk and risk control.

Market risk

The Company may face market risks such as market price fluctuations and interest rates.

Price Risk:

The Company bears price risk of equity instruments from short-term and long-term security investments due to uncertainty on future prices of the securities. Long-term securities are held for long-term strategies, at the end of the fiscal year, the Company has no plans to sell these investments.

| | Up to 1 year | From over 1 year to 5 years | More than 5 years | Total |
|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| As at 31/12/2024 | | | | |
| Short-term investments | 11,087,240,000 | - | - | 11,087,240,000 |
| | <u>11,087,240,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>11,087,240,000</u> |
| As at 01/01/2024 | | | | |
| Short-term investments | 6,765,245,000 | - | - | 6,765,245,000 |
| | <u>6,765,245,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>6,765,245,000</u> |

Interest rate risk:

The Company bears the risk of interest rates due to fluctuation in fair value of future cash flow of a financial instrument according to changes in market interest rates if the Company has time or demand deposits, loans and debts subject to floating interest rates. The Company manages interest rate risk by analyzing the market competition situation to obtain any interest profitable for its operation purpose.

Credit Risk

Credit risk is risk in which the potential loss may be incurred if a counterpart fails to perform its obligations under contractual terms or financial instruments. The Company has credit risk from operating activities (mainly for trade receivables) and financial activities (including bank deposits, loans and other financial instruments), detailed as follows:

| | Up to 1 year | From over 1 year to 5 years | More than 5 years | Total |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| As at 31/12/2024 | | | | |
| Cash and cash equivalents | 31,866,078,692 | - | - | 31,866,078,692 |
| Trade and other receivables | 21,147,294,827 | - | - | 21,147,294,827 |
| Lendings | 16,441,185,052 | - | - | 16,441,185,052 |
| | <u>69,454,558,571</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>69,454,558,571</u> |
| As at 01/01/2024 | | | | |
| Cash and cash equivalents | 13,311,553,666 | - | - | 13,311,553,666 |
| Trade and other receivables | 16,227,834,562 | - | - | 16,227,834,562 |
| Lendings | 9,986,044,603 | - | - | 9,986,044,603 |
| | <u>39,525,432,831</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>39,525,432,831</u> |

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk in which the Company has trouble in settlement of its financial obligations due to lack of funds. Liquidity risk of the Company is mainly from different maturity of its financial assets and liabilities.

Due date for payment of financial liabilities based on expected payment under the contracts (based on cash flow of the original debts) as follows:

| | Up to 1 year | From over 1 | More than | Total |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| | VND | year to 5 years | 5 years | VND |
| | | VND | VND | |
| As at 31/12/2024 | | | | |
| Borrowings and debts | - | 3,735,449,000 | - | 3,735,449,000 |
| Trade and other payables | 30,867,249,757 | 4,526,049,930 | - | 35,393,299,687 |
| | <u>30,867,249,757</u> | <u>8,261,498,930</u> | <u>-</u> | <u>39,128,748,687</u> |
| As at 01/01/2024 | | | | |
| Borrowings and debts | - | 3,735,449,000 | - | 3,735,449,000 |
| Trade and other payables | 20,364,073,497 | 4,526,049,930 | - | 24,890,123,427 |
| | <u>20,364,073,497</u> | <u>8,261,498,930</u> | <u>-</u> | <u>28,625,572,427</u> |

The Company believes that risk level of loan repayment can be controlled. The Company has the ability to pay debts matured from cash flows from its operating activities and cash received from matured financial assets.

30 . SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING YEAR

There have been no significant events occurring after the reporting period, which would require adjustments or disclosures to be made in the Separate Financial Statements.


31 . CORRESPONDING FIGURES

The corresponding figures are figures in the Separate Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2023, which were audited by AASC Auditing Firm Company Limited.

The Board of Management of the Company decided to reclassify retrospectively some of the items in the Separate Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2023. Accordingly, some of the items in the Separate Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2023 were adjusted as follows:


| | Code | Figures in the | Reclassification | Difference |
|--|------|----------------|------------------|------------------|
| | | Separate | | |
| | | Financial | | |
| | | Statements of | | |
| | | previous year | | |
| | | VND | VND | VND |
| Separate Statement of Financial position | | | | |
| - Investment in associates | 252 | - | 52,800,000,000 | 52,800,000,000 |
| - Investment in other entities | 253 | 52,800,000,000 | - | (52,800,000,000) |

Preparer



Duong Thi Nga


Chief Accountant




Dau To Uyen

27 March 2025

General Director





Le Tien Hung