

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH BẢO HIỂM DẦU KHÍ
PETROVIETNAM INSURANCE FINANCE
INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

Số/No: 39 /CV-PVIF

V/v: Giải trình Báo cáo tài chính năm bán niên
năm 2025 đã được soát xét

Regarding: The reviewed explanatory notes to the
semi-annual financial statements for 2025

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025
Hanoi, August 28, 2025

Kính gửi/To: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/The State Securities Commission

Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin đối với Công ty đại chúng quy mô lớn, Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Bảo hiểm Dầu khí (PVIF) giải trình các nội dung sau:

In compliance with Circular No.96/2020/TT-BTC of the Ministry of Finance on information disclosure for large-scale public companies, Petrovietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company (PVIF) explains the following contents:

1. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty mẹ và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất bán niên năm 2025 giảm so với cùng kỳ năm ngoái, cụ thể như sau:

Profit after corporate income tax in the Parent Company's Income Statement and the Consolidated Semi-Annual Income Statement for 2025 decreased compared to the same period last year, specifically as follows:

Đơn vị tính: đồng/ Unit of measure: dong

Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế TNDN Target Profit after corporate income tax	Năm 2025 Year 2025	Năm 2024 Year 2024	Chênh lệch Difference	Tỷ lệ Rate (%)
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)
1. BCTC Công ty mẹ/ Financial statements of the parent company	1.482.409.865	27.534.150.555	-26.051.740.690	-94,62%
2. BCTC Hợp nhất/ Consolidated financial statements	1.167.685.485	30.100.440.906	-28.932.755.421	-96,12%

Theo Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 của Công ty mẹ và BCTC hợp nhất bán niên năm 2025, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay giảm so với năm ngoái, nguyên nhân chủ yếu là do những biến động trong chính sách vĩ mô dẫn đến sự chững lại của thị trường bất động sản tại Đà Nẵng qua đó làm giảm doanh thu từ hoạt



động kinh doanh bất động sản, thị trường chứng khoán có sự điều chỉnh mạnh nên doanh thu từ hoạt động đầu tư chứng khoán giảm.

According to the Parent Company's Semi-Annual Financial Statements for 2025 and the Consolidated Semi-Annual Financial Statements for 2025, profit after corporate income tax decreased compared to last year, mainly due to fluctuations in macroeconomic policies leading to a slowdown in the real estate market in Da Nang, thereby reducing revenue from real estate business activities; and due to significant corrections in the stock market, which resulted in lower revenue from securities investment activities.

2. Kết luận soát xét ngoại trừ và giải trình kết luận soát xét ngoại trừ tại Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 đã được soát xét/*The qualified review conclusion and the Company's explanation of the qualified review conclusion on the reviewed semi-annual financial statements for 2025:*

2.1. Kết luận soát xét ngoại trừ/*Qualified review conclusion:*

- a) Kết luận soát xét ngoại trừ tại Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2025/*Qualified review conclusion on the Consolidated Semi-Annual Financial Statements for 2025:*

- *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 30/06/2025 là 277.875 triệu VND (trong 6 tháng đầu năm 2025 là 3.500 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 30/06/2025 lần lượt là 17.479 triệu VND và 60.170 triệu VND (tại ngày 01/01/2025 lần lượt là 20.876 triệu VND và 59.758 triệu VND). Chúng tôi chưa thu thập được dự toán được duyệt và báo cáo tiến độ thực hiện của dự án, do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh khoản mục Giá vốn hàng bán, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, Hàng tồn kho, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm do ảnh hưởng của vấn đề này hay không.

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 30 June 2025 being VND 277,875 million (the first 6 months of 2025: VND 3,500 million); the value of completed real estate finished goods awaiting sale and the value of unfinished basic construction as at 30 June 2025 were VND 17,479 million and VND 60,170 million, respectively (As at 01 January 2025, it was respectively VND 20,876 million and VND 59,758 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 Interim consolidated financial statements are necessary as a result of this matter.

- *Ý kiến thứ hai: Số liệu của các công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 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 soát xét. 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 giữa niên độ kèm theo.*

Second opinion: The financial data of the subsidiaries consolidated into the interim consolidated financial statements for the period from 01/01/2025 to 30/06/2025 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 reviewed. We were unable to obtain evidence regarding the subsidiaries' financial data; therefore, we cannot assess the impact of this issue on the accompanying interim consolidated financial statements.

- *Ý kiến thứ ba: Các khoản phải thu, phải trả theo Hợp đồng ủy thác vốn và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán dầu khí ("PSI") tại ngày 30/06/2025 với số tiền lần lượt là 1,85 tỷ VND (Thuyết minh số 4(iii)), 8,27 tỷ VND (Thuyết minh số 7(i)) và 9,88 tỷ VND (Thuyết minh số 17(i)) chưa được đối chiếu, xác nhận. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết nhưng vẫn không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh các khoản mục Đầu tư tài chính ngắn hạn, Phải thu ngắn hạn khác, Phải trả ngắn hạn khác và các khoản mục có liên quan trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ đính kèm hay không.*

Third opinion: The receivables and payables under the Capital Entrustment Contracts and the Business Cooperation Agreements between the Company and PetroVietnam Securities Joint Stock Company ("PSI") as at 30 June 2025, with the amounts of VND 1.85 billion (Note 4(iii)), VND 8.27 billion (Note 7(i)) and VND 9.88 billion (Note 17(i)) respectively, have not been reconciled or confirmed. We have performed all necessary procedures but are still unable to determine whether it is necessary to adjust the items Short-term Financial Investments, Other short-term receivables and Other short-term payables on the attached Interim Consolidated Statement of Financial Position.

- *Ý kiến thứ tư:* Công ty chưa thu thập Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty liên kết - Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy. Do đó, chúng tôi không thể xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025, 06 tháng đầu năm 2024 và các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

Fourth opinion: The Company has not obtained the interim financial statements of the associate – Hanoi Academy Investment and Education Joint Stock Company. Therefore, we are unable to determine the impact of this matter on the share of associates' profit or loss for the first 6 months of 2025, the first 6 months of 2024 and related items in the accompanying Interim consolidated financial statements.

- *Ý kiến thứ năm:* Công ty chưa thực hiện điều chỉnh giảm cổ tức nhận được trong 6 tháng đầu năm 2025 từ Công ty liên kết - Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy với số tiền 1,2 tỷ VND (06 tháng đầu năm 2024: 1,2 tỷ VND). Nếu Công ty thực hiện theo đúng quy định thì trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2025: chỉ tiêu "Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết" sẽ giảm đi 1,2 tỷ VND, trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 06 tháng đầu năm 2025: chỉ tiêu "Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết" sẽ giảm đi 1,2 tỷ VND (06 tháng đầu năm 2024: giảm đi 1,2 tỷ VND).

Fifth opinion: The Company has not made an adjustment for dividends received in the first 6 months of 2025 from its associate – Hanoi Academy Investment and Education Joint Stock Company with the amount of VND 1.2 billion (the first 6 months of 2024: VND 1.2 billion). If the Company had complied with the regulations, in Interim consolidated statement of financial position as at 30 June 2025: item "Investments in joint-ventures and associates" would have decreased by VND 1.2 billion, in Interim consolidated statement of income for the first 6 months of 2025: item "Share of joint ventures and associates' profit or loss" would have decreased by VND 1.2 billion (the first 6 months of 2024: decreased by VND 1.2 billion).

- b) Kết luận soát xét ngoại trừ tại Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2025/Kết luận soát xét ngoại trừ tại Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2025:

- *Ý kiến thứ nhất:* Các khoản phải thu, phải trả theo Hợp đồng ủy thác vốn và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán dầu khí ("PSI") tại ngày 30/06/2025 với số tiền lần lượt là 1,85 tỷ VND (Thuyết minh số 4(iii)), 8,27 tỷ VND (Thuyết minh số 7(i)) và 9,88 tỷ VND (Thuyết minh số 17(i)) chưa được đối chiếu, xác nhận. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết nhưng vẫn không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh các khoản mục Đầu tư tài

chính ngắn hạn, Phải thu ngắn hạn khác, Phải trả ngắn hạn khác và các khoản mục có liên quan trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ đính kèm hay không.

First opinion: The receivables and payables under the Capital Entrustment Contracts and the Business Cooperation Agreements between the Company and PetroVietnam Securities Joint Stock Company ("PSI") as at 30 June 2025, with the amounts of VND 1.85 billion (Note 4(iii)), VND 8.27 billion (Note 7(i)) and VND 9.88 billion (Note 17(i)) respectively, have not been reconciled or confirmed. We have performed all necessary procedures but are still unable to determine whether it is necessary to adjust the items Short-term Financial Investments, Other short-term receivables and Other short-term payables on the attached Interim Separate Statement of Financial Position.

- Ý kiến thứ hai: 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 30/06/2025 là 277.875 triệu VND (trong 6 tháng đầu năm 2025 là 3.500 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 30/06/2025 lần lượt là 17.479 triệu VND và 60.170 triệu VND (tại ngày 01/01/2025 lần lượt là 20.876 triệu VND và 59.758 triệu VND). Chúng tôi chưa thu thập được dự toán được duyệt và báo cáo tiến độ thực hiện của dự án, do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh khoản mục Giá vốn hàng bán, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, Hàng tồn kho, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm do ảnh hưởng của vấn đề này hay không.

Second 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 30 June 2025 being VND 277,875 million (the first 6 months of 2025: VND 3,500 million); the value of completed real estate finished goods awaiting sale and the value of unfinished basic construction as at 30 June 2025 were VND 17,479 million and VND 60,170 million, respectively (As at 01 January 2025, it was respectively VND 20,876 million and VND 59,758 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 Interim separate financial statements are necessary as a result of this matter.

2.2. Giải trình kết luận soát xét ngoại trừ tại Báo cáo tài chính bán niên đã được soát xét/*Giải trình kết luận soát xét ngoại trừ tại Báo cáo tài chính bán niên đã được soát xét:*

a) Giải trình kết luận soát xét ngoại trừ tại Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2025/*Explanation of the qualified review conclusion on the Consolidated Semi-Annual Financial Statements for 2025:*

- *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:* 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.

Second 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) and documents as requested by the auditor to ensure full collection of information for the consolidation of financial statements.

- *Ý kiến thứ ba:* 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.

Third 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 also certain that no financial loss will result to the company related to this debt.

- *Ý kiến thứ tư:* Hiện tại, Công ty liên kết là Công ty CP Đầu tư và giáo dục Hanoi Academy chưa thực hiện lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm. Trong các kỳ đại hội cổ đông chúng tôi đã có ý kiến về việc yêu cầu lập báo cáo tài chính với kỳ báo cáo theo quý tuy nhiên đến hiện tại Công ty liên kết vẫn chưa thực hiện.

Fourth opinion: At present, the associate company, Hanoi Academy Investment and Education JSC, has not yet prepared its financial statements for the first six months of the fiscal year. In previous General Meetings of Shareholders, we raised the matter of requesting the preparation of financial statements on a quarterly basis; however, up to now, the associate company has still not complied.

- *Ý kiến thứ năm:* PVIF hiện đã nhận được cổ tức năm 2024 với số tiền là 1.2 tỷ. Tuy nhiên do Công ty CP Đầu tư và giáo dục Hanoi Academy chưa thực hiện lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm nên PVIF chưa có đủ tài liệu lập các bút toán hợp nhất theo phương pháp vốn chủ theo đúng quy định, trong đó bao gồm bút toán điều chỉnh tiền cổ tức nhận được trên bảng cân đối kế toán và báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Fifth opinion: PVIF has received dividends for 2024 in the amount of VND 1.2 billion. However, since Hanoi Academy Investment and Education JSC has not yet prepared its financial statements for the first six months of the fiscal year, PVIF does not have sufficient documentation to record the consolidation entries under the equity method in accordance with regulations, including the adjustment entries for the dividends received in the consolidated balance sheet and the consolidated income statement.

- b) *Giải trình kết luận soát xét ngoại trừ tại Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2025/ Explanation of the qualified review conclusion on the Separate Semi-Annual Financial Statements for 2025:*

- *Ý kiến thứ nhất:* 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.

First 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 also certain that no financial loss will result to the company related to this debt.

- *Ý kiến thứ hai:* 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.

Second 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.

Trên đây là giải trình của PVIF báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/Above is PVIF's explanation reported to the State Securities Commission.

Trân trọng/Best regards ./.

Nơi nhận/Place of receipt:

- Như trên/As above;
- HĐQT (để báo cáo)/Board of Directors (for report);
- Lưu: VT, 02/Archived: Clerical, 02.

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR



Lê Tiến Hùng