

# 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 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



## **NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo Kiểm toán độc lập	04 - 06
Báo cáo tài chính 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
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 41
Phụ lục 01	42 - 43
Phụ lục 02	44 - 45

102  
CÔNG  
CỔ  
ĐẦU TƯ  
BẢO HIỂM  
DẦU KHÍ  
NH  
10  
HÀ  
TH

## **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 31/12/2025.

### **CÔNG TY**

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

Trụ sở chính của Công ty tại số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, Hà Nội.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ 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

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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 hợp nhất này là Ông Lê Tiến Hùng - Tổng Giám đốc.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hăng 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 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 24 tháng 03 năm 2026

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



**Lê Tiên Hùng**

Số: 240326.006/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 24 tháng 03 năm 2026, từ trang 7 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 2025 bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mật 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 31/12/2025 là 296.408 triệu VND (trong năm 2025 là 22.033 triệu VND); giá trị thành phẩm bất động sản đã hoàn thành chờ bán và giá trị xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31/12/2025 lần lượt là 385 triệu VND và 66.314 triệu VND (tại ngày 01/01/2025 lần lượt là 20.876 triệu VND và 59.758 triệu VND). Chúng tôi chưa thu thập được dự toán được duyệt và báo cáo tiến độ thực hiện của dự án, do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh khoản mục Giá vốn hàng bán, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, Hàng tồn kho, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm do ảnh hưởng của vấn đề này hay không.
- Các khoản phải thu, phải trả theo Hợp đồng ủy thác vốn và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán dầu khí ("PSI") tại ngày 31/12/2025 với số tiền lần lượt là 1,85 tỷ VND (Thuyết minh số 4(iii)), 8,27 tỷ VND (Thuyết minh số 7(i)) và 9,88 tỷ VND (Thuyết minh số 17(i)) chưa được đối chiếu, xác nhận. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết nhưng vẫn không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh các khoản mục Đầu tư tài chính ngắn hạn, Phải thu ngắn hạn khác, Phải trả ngắn hạn khác và các khoản mục có liên quan trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất đính kèm hay không.
- Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang ghi nhận khoản đầu tư vào công ty liên kết - Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy ("Hanoi Academy") với giá trị 57,14 tỷ VND theo phương pháp vốn chủ sở hữu (chi tiết tại Thuyết minh số 4). Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 01/2025/NQĐHĐCĐ-HA ngày 26/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy, Hanoi Academy đang có tranh chấp pháp lý với Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long (Ciputra) và đã quyết định không chia cổ tức từ năm 2025 cho đến khi có phán quyết cuối cùng của tòa án. Công ty chưa thực hiện đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này đến khoản đầu tư vào công ty liên kết. Do giới hạn về phạm vi kiểm toán và các tài liệu liên quan, chúng tôi không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh giá trị khoản mục "Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết", "Phần lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết" và các chỉ tiêu liên quan khác trên Báo cáo tài chính 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 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

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

- Tại Thuyết minh số 19 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính 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 ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa thực hiện việc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch cho chứng khoán chưa niêm yết theo quy định tại Điều 34 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019. Ngày 07/01/2026, Công ty đã gửi văn bản số 02/CV-PVIF tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc hủy tư cách công ty đại chúng (Thuyết minh số 34). Bên cạnh đó, một số khoản cổ tức chưa được Công ty thanh toán đúng thời hạn quy định tại Điều 135 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 17).

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Anh Tuấn

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

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Thanh Hà

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
<b>100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>161.061.665.516</b>	<b>154.842.866.246</b>
<b>110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>30.475.234.523</b>	<b>44.569.998.870</b>
111 1. Tiền		13.070.234.523	7.841.272.560
112 2. Các khoản tương đương tiền		17.405.000.000	36.728.726.310
<b>120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>94.395.305.649</b>	<b>63.886.801.275</b>
121 1. Chứng khoán kinh doanh		39.421.358.989	27.506.704.370
122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(5.970.053.340)	(820.039.077)
123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		60.944.000.000	37.200.135.982
<b>130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>25.847.008.902</b>	<b>20.197.799.113</b>
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	7.990.572.916	3.322.964.314
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	845.218.553	370.468.250
136 3. Phải thu ngắn hạn khác	7	22.731.612.322	22.224.761.438
137 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.720.394.889)	(5.720.394.889)
<b>140 IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>3.677.584.195</b>	<b>20.263.874.022</b>
141 1. Hàng tồn kho		3.677.584.195	20.263.874.022
<b>150 V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>6.666.532.247</b>	<b>5.924.392.966</b>
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	303.124.318	81.293.270
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.812.098.026	1.930.781.245
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	4.551.309.903	3.912.318.451
<b>200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>228.925.255.448</b>	<b>220.746.732.253</b>
<b>210 I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.237.500.000</b>	<b>1.237.500.000</b>
216 1. Phải thu dài hạn khác	7	1.237.500.000	1.237.500.000
<b>220 II. Tài sản cố định</b>		<b>67.498.363.966</b>	<b>70.786.234.201</b>
221 1. Tài sản cố định hữu hình	12	36.276.926.127	39.564.796.362
222 - Nguyên giá		71.463.554.165	71.463.554.165
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(35.186.628.038)	(31.898.757.803)
227 2. Tài sản cố định vô hình	13	31.221.437.839	31.221.437.839
228 - Nguyên giá		31.518.312.839	31.518.312.839
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(296.875.000)	(296.875.000)
<b>240 III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>99.945.905.267</b>	<b>91.633.659.335</b>
242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		99.945.905.267	91.633.659.335
<b>250 IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>57.144.897.114</b>	<b>55.581.505.017</b>
252 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		57.144.897.114	55.581.505.017
<b>260 V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.098.589.101</b>	<b>1.507.833.700</b>
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	10	2.059.732.143	509.471.214
262 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30	1.038.856.958	910.479.744
269 3. Lợi thế thương mại	14	-	87.882.742
<b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>389.986.920.964</b>	<b>375.589.598.499</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
<b>300 C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>60.210.519.306</b>	<b>67.828.310.961</b>
<b>310 I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>46.230.641.525</b>	<b>52.914.711.623</b>
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn		88.517.495	165.906.926
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	8.117.727.328	17.409.639.648
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.516.936.540	862.886.213
314 4. Phải trả người lao động		934.214.246	1.884.861.164
319 5. Phải trả ngắn hạn khác	17	30.184.785.964	30.129.293.958
321 6. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.214.650.000	-
322 7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.173.809.952	2.462.123.714
<b>330 II. Nợ dài hạn</b>		<b>13.979.877.781</b>	<b>14.913.599.338</b>
337 1. Phải trả dài hạn khác	17	4.421.060.000	4.526.049.930
338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	4.972.949.000	4.972.949.000
341 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30	4.585.868.781	5.414.600.408
<b>400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>329.776.401.658</b>	<b>307.761.287.538</b>
<b>410 I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>329.776.401.658</b>	<b>307.761.287.538</b>
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		200.622.650.000	200.622.650.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		200.622.650.000	200.622.650.000
418 2. Quỹ đầu tư phát triển		11.487.939.441	6.307.114.728
420 3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.110.052.239	383.110.668
421 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		79.148.966.765	63.526.861.178
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		54.894.526.575	28.988.029.756
421b - LNST chưa phân phối năm nay		24.254.440.190	34.538.831.422
429 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		36.406.793.213	36.921.550.964
<b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>389.986.920.964</b>	<b>375.589.598.499</b>

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	65.609.418.499	92.954.149.393
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		65.609.418.499	92.954.149.393
11	3. Giá vốn hàng bán	22	26.776.192.707	50.739.710.555
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		38.833.225.792	42.214.438.838
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23	11.987.080.984	13.053.191.368
22	6. Chi phí tài chính	24	10.750.999.290	5.066.635.627
24	7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		1.563.392.097	1.517.386.850
25	8. Chi phí bán hàng	25	3.009.940.286	3.293.047.321
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	10.335.809.477	9.648.313.849
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		28.286.949.820	38.777.020.259
31	11. Thu nhập khác	27	2.506.109	2.576.577.674
32	12. Chi phí khác	28	193.342.273	738.940.815
40	13. Lợi nhuận khác		(190.836.164)	1.837.636.859
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		28.096.113.656	40.614.657.118
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	5.314.133.371	6.255.979.789
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30	(957.702.154)	(700.229.302)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>23.739.682.439</u>	<u>35.058.906.631</u>
61	18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		24.254.440.190	34.538.831.422
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(514.757.751)	520.075.209
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	1.209	1.722

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	28.096.113.656	40.614.657.118
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	3.375.752.977	3.577.034.767
03	- Các khoản dự phòng	6.209.524.263	383.409.945
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(5.065.554.414)	(6.336.287.935)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	32.615.836.482	38.238.813.895
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	3.441.727.738	1.619.618.802
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	15.659.273.170	44.739.831.565
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(9.006.858.237)	(53.776.588.773)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	(1.772.091.977)	586.279.391
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	(11.914.654.619)	(6.820.915.337)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(5.924.918.243)	(39.281.449)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(15.255.333)	(19.607.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	23.083.058.981	24.528.151.094
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(16.097.075.075)	(4.133.386.097)
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	(96.605.059.068)	(62.828.400.926)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	72.861.195.050	57.514.309.547
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	2.663.115.765	3.945.827.028
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(37.177.823.328)	(2.928.923.175)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(14.094.764.347)	21.599.227.919
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	44.569.998.870	22.970.770.951
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	30.475.234.523	44.569.998.870

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Ông Giám đốc



Lê Tiến Hùng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2025

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

#### Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở chính của Công ty tại số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8 của Công ty là 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ VND). Tại 31/12/2025, 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 2025, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 56 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 55 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 tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh chính trong lĩnh vực bất động sản. Tuy nhiên, doanh thu bất động sản gắn liền với cơ sở hạ tầng xây dựng trong năm 2025 giảm mạnh so với năm 2024. Nguyên nhân là do trong năm 2024, các khoản thu tiền trước của nhiều lô LP3 từ trước năm 2024 đã đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, làm doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2024 tăng cao. Do đó, doanh thu năm 2025 giảm 27,34 tỷ VND so với năm trước, tương ứng mức giảm 29,42%.

#### Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 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	Phú Thọ	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 đến 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;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- 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.

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 và dài 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 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính 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 Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ 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 kỳ 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 kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. 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 Tập đoàn 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.

4697  
NG T  
PHÂN  
TÀI C  
LIÊM DẤ  
PHỔ

## 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
- Phần mềm quản lý	05 năm
- Quyền sử dụng đất	Không trích khấu hao



### 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:

- 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 năm 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 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

Tổng khoản dự phòng tiền lương được trích lập trên cơ sở quỹ tiền lương thực hiện trong năm, theo quyết định của Ban Giám đốc và phù hợp với quy định hiện hành, với mức trích lập không vượt quá 17% quỹ tiền lương thực hiện.

## 2.20 . 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.

## 2.21 . 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.

## 2.22 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp 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.

### 2.23 . 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;
- 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;

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

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

### 2.25 . 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.

### 2.26 . 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.

## 2.27 . 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 chỉ phát sinh trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	129.520.885	517.429.912
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	12.917.988.583	7.221.554.576
Tiền đang chuyển	22.725.055	102.288.072
Các khoản tương đương tiền (ii)	17.405.000.000	36.728.726.310
	<u><u>30.475.234.523</u></u>	<u><u>44.569.998.870</u></u>

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

(ii) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,45%/năm đến 4,75%/năm.

## 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	50.944.000.000	-	27.008.135.982	-
Các khoản đầu tư khác (ii)	10.000.000.000	-	10.192.000.000	-
	<u><u>60.944.000.000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>37.200.135.982</u></u>	<u><u>-</u></u>

(i) Tại ngày 31/12/2025, Công ty gửi các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 106 ngày đến 243 ngày tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,5%/năm đến 7,2%/năm.

(ii) Tại ngày 31/12/2025, Công ty có khoản ủy thác quản lý vốn cho ông Nguyễn Đức Hoàn theo Hợp đồng số 01/2023/UTQLV-SUNCOM ngày 16/01/2023 và Phụ lục số 02 ngày 16/01/2025 với số tiền 10.000.000.000 VND. Thời hạn ủy thác từ ngày 18/01/2025 đến ngày 18/01/2026, với lãi suất 5,5%/năm.

**b) Chứng khoán kinh doanh**

*Link theo sheet TM\_DTTC*

c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (chi tiết từng khoản đầu tư theo tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết)

*Link theo sheet TM\_DTTC*

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (chi tiết từng khoản đầu tư theo tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết)

*Link theo sheet TM\_DTTC*

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>7.990.572.916</b>	<b>(3.315.146.876)</b>	<b>3.322.964.314</b>	<b>(3.315.146.876)</b>
Công ty TNHH Steeltec	3.226.562.276	(3.226.562.276)	3.226.562.276	(3.226.562.276)
Công ty Tài chính TNHH MTV Mirae Asset	3.851.124.635	-	-	-
Các đối tượng khác	912.886.005	(88.584.600)	96.402.038	(88.584.600)
	<u><b>7.990.572.916</b></u>	<u><b>(3.315.146.876)</b></u>	<u><b>3.322.964.314</b></u>	<u><b>(3.315.146.876)</b></u>

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>845.218.553</b>	<b>(22.000.000)</b>	<b>370.468.250</b>	<b>(22.000.000)</b>
Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC	86.400.000	-	36.000.000	-
Các đối tượng khác	758.818.553	(22.000.000)	334.468.250	(22.000.000)
	<u><b>845.218.553</b></u>	<u><b>(22.000.000)</b></u>	<u><b>370.468.250</b></u>	<u><b>(22.000.000)</b></u>

**7 . PHẢI THU KHÁC**

**7.1 Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Chi tiết theo nội dung</b>				
Dự thu ủy thác đầu tư chứng khoán niêm yết với PSI (i)	8.267.217.108	(112.312.248)	8.267.217.108	(112.312.248)
Phải thu theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn (ii)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Lãi dự thu	1.148.958.870	-	284.455.858	-
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	7.339.141.170	-	7.693.758.800	-
Phải thu khác	1.288.295.174	(582.935.765)	1.291.329.672	(582.935.765)
	<u><b>22.731.612.322</b></u>	<u><b>(2.383.248.013)</b></u>	<u><b>22.224.761.438</b></u>	<u><b>(2.383.248.013)</b></u>

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>b) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<i>Bên liên quan</i>	<b>7.314.475.010</b>	-	<b>7.684.668.608</b>	-
- Ông Lê Tiến Hùng	6.524.465.010	-	6.884.668.608	-
- Bà Nguyễn Quỳnh Nga	790.010.000	-	800.000.000	-
<i>Bên khác</i>	<b>15.417.137.312</b>	<b>(2.383.248.013)</b>	<b>14.540.092.830</b>	<b>(2.383.248.013)</b>
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (i)	8.267.217.108	(112.312.248)	8.267.217.108	(112.312.248)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Thanh (ii)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	4.149.920.204	(2.270.935.765)	3.272.875.722	(2.270.935.765)
	<b>22.731.612.322</b>	<b>(2.383.248.013)</b>	<b>22.224.761.438</b>	<b>(2.383.248.013)</b>

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

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

## 7.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Ký quỹ thực hiện dự án	1.237.500.000	-	1.237.500.000	-
	<b>1.237.500.000</b>	-	<b>1.237.500.000</b>	-
<b>b) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<i>Bên khác</i>	<b>1.237.500.000</b>	-	<b>1.237.500.000</b>	-
- Sở tài chính tỉnh Phú Thọ	1.237.500.000	-	1.237.500.000	-
	<b>1.237.500.000</b>	-	<b>1.237.500.000</b>	-

8 . NỢ XẤU

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

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	611.678.775	-	518.765.806	-
Công cụ, dụng cụ	8.111.111	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.686.574.584	-	51.664.188	-
Thành phẩm bất động sản (i)	365.444.687	-	19.684.336.702	-
Hàng hóa	5.775.038	-	9.107.326	-
	<b>3.677.584.195</b>	-	<b>20.263.874.022</b>	-

(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 m<sup>2</sup>, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại ngày 31/12/2025, giá của thành phẩm bất động sản được ghi nhận dựa trên chi phí đã tập hợp được hồ sơ chứng từ đến thời điểm hoàn thành chờ bán và có thể được điều chỉnh bổ sung các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng có liên quan khi tiếp tục phát sinh (nếu có). Dự án vẫn đang được tiếp tục triển khai (Xem chi tiết trên Thuyết minh số 11).

**10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	278.943.968	35.170.553
Các khoản khác	24.180.350	46.122.717
	<b>303.124.318</b>	<b>81.293.270</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.950.960.289	509.471.214
Các khoản khác	108.771.854	-
	<b>2.059.732.143</b>	<b>509.471.214</b>

**11 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Khu đô thị Hòa Quý (i)	62.279.780.929	56.614.768.658
Dự án Khu du lịch thác mặt trời (ii)	37.666.124.338	35.018.890.677
	<b>99.945.905.267</b>	<b>91.633.659.335</b>

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí.
- Tổng mức đầu tư của dự án: 463,463 tỷ VND.

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

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

(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 Bôi, tỉnh Phú Thọ 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.

Tại thời điểm 31/12/2025, dự án Khu du lịch thác Mặt Trời đang trong quá trình thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư tại cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền. Do hồ sơ điều chỉnh đang được hoàn thiện và chờ phê duyệt, Công ty chưa xác định được tiến độ triển khai cụ thể của dự án. Sau khi hoàn tất thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo để triển khai dự án theo quy định.

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

4c  
VG  
PH  
TÀ  
M  
PH  
S  
C  
M  
/

**13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất (i) VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>			
Số dư đầu năm	31.221.437.839	296.875.000	31.518.312.839
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>31.221.437.839</b>	<b>296.875.000</b>	<b>31.518.312.839</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	296.875.000	296.875.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>296.875.000</b>	<b>296.875.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	31.221.437.839	-	31.221.437.839
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>31.221.437.839</b>	<b>-</b>	<b>31.221.437.839</b>

- (i) Quyền sử dụng đất của Công ty mẹ 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, thành phố Hà Nội với tổng diện tích là 80 m<sup>2</sup>.
- (i) Quyền sử dụng đất của Công ty con CDI 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 CT 03374 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/03/2011, thửa đất số ô 33 tờ bản đồ số 18, địa chỉ tại lô A17, thuộc Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ Royal Era 1, phường Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng với tổng diện tích là 358,9 m<sup>2</sup>.
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 296.875.000 VND (tại ngày 01/01/2025: 296.875.000 VND)

**14 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Suncom VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
- Số dư đầu năm	878.827.419	878.827.419
- Số dư cuối năm	<b>878.827.419</b>	<b>878.827.419</b>
<b>Số phân bổ lũy kế</b>		
- Số dư đầu năm	790.944.677	790.944.677
- Số phân bổ trong năm	87.882.742	87.882.742
- Số dư cuối năm	<b>878.827.419</b>	<b>878.827.419</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
- Số dư đầu năm	87.882.742	87.882.742
- Số dư cuối năm	<b>-</b>	<b>-</b>

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Bà Võ Thị Liễu	-	5.972.176.282
- Ông Nguyễn Hữu Tường	-	941
- Ông Nguyễn Văn Dũng	-	10.364
- Bà Hà Phương Mỹ	1.839.230.000	1.839.230.000
- Bà Đinh Thị Kim Tuấn	-	3.319.908.592
- Bà Đoàn Thị Hoa	2.781.424.433	2.781.424.433
- Bà Nguyễn Chín	2.053.956.624	2.053.956.624
- Ông Nguyễn Vinh Quang	1.390.712.216	1.390.712.216
- Các đối tượng khác	52.404.055	52.220.196
	<b>8.117.727.328</b>	<b>17.409.639.648</b>

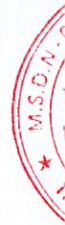
**Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí**  
Số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tô, phường Yên Hòa, Hà Nội

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

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	256.983.672	5.535.284.415	5.110.012.771	-	682.255.316
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động bất động sản	3.912.293.442	357.717.270	4.787.251.848	5.783.960.570	4.551.284.894	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động khác	-	140.957.673	526.881.523	140.957.673	-	526.881.523
Thuế thu nhập cá nhân	25.009	103.143.647	462.142.991	258.472.409	25.009	306.814.229
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	247.142.791	247.142.791	-	-
Thuế khác	-	4.083.951	90.544.264	93.642.743	-	985.472
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	12.000.000	12.000.000	-	-
	<b>3.912.318.451</b>	<b>862.886.213</b>	<b>11.661.247.832</b>	<b>11.646.188.957</b>	<b>4.551.309.903</b>	<b>1.516.936.540</b>

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**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Chi tiết theo nội dung</b>		
Dự chi ủy thác đầu tư chứng khoán niêm yết với PSI (i)	8.028.863.835	8.028.863.835
Nhận ủy thác quản lý vốn PSI (i)	1.852.176.000	1.852.176.000
Nhận vốn ủy thác đầu tư của PSI (ii)	7.699.569.991	7.699.569.991
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	12.151.917.500	12.151.917.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác	452.258.638	396.766.632
	<b>30.184.785.964</b>	<b>30.129.293.958</b>
<b>b) Chi tiết theo đối tượng</b>		
<i>Bên khác</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	452.258.638	396.766.632
	<b>30.184.785.964</b>	<b>30.129.293.958</b>

**17.2 Phải trả dài hạn khác**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Chi tiết theo nội dung</b>		
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
	<b>4.421.060.000</b>	<b>4.526.049.930</b>
<b>b) Chi tiết theo đối tượng</b>		
- Bà Hà Phương Mỹ	2.630.274.000	2.630.274.000
- Ông Nguyễn Văn Hòa	1.153.841.000	1.153.841.000
- Các đối tượng khác	636.945.000	741.934.930
	<b>4.421.060.000</b>	<b>4.526.049.930</b>

(i) Phải trả Công ty Cổ phần Chứng khoán dầu khí ("PSI") về nhận vốn ủy thác và dự chi ủy thác đầu tư theo Hợp đồng ủy thác vốn và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và PSI có thời hạn thực hiện đến hết năm 2013. Khoản ủy thác đầu tư này được sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính 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 (iii) 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 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**

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- 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
	<b>4.972.949.000</b>	<b>4.972.949.000</b>	-	-	<b>4.972.949.000</b>	<b>4.972.949.000</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>4.972.949.000</b>	<b>4.972.949.000</b>			<b>4.972.949.000</b>	<b>4.972.949.000</b>

(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 tài chính tỉnh Phú Thọ 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 cá nhân cho vay sẽ nhận được quyền ưu tiên theo các bản thỏa thuận đăng ký nhận quyền ưu tiên mua các lô đất đã có hạ tầng tại Dự án Khu đô thị Hòa Quý, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>200.622.650.000</b>	<b>6.263.958.859</b>	<b>339.954.799</b>	<b>29.066.053.094</b>	<b>36.245.551.380</b>	<b>272.538.168.132</b>
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	200.000.000	200.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	34.538.831.422	520.075.209	35.058.906.631
Tăng 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)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>200.622.650.000</b>	<b>6.307.114.728</b>	<b>383.110.668</b>	<b>63.526.861.178</b>	<b>36.921.550.964</b>	<b>307.761.287.538</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>200.622.650.000</b>	<b>6.307.114.728</b>	<b>383.110.668</b>	<b>63.526.861.178</b>	<b>36.921.550.964</b>	<b>307.761.287.538</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	24.254.440.190	(514.757.751)	23.739.682.439
Tăng khác	-	-	-	2.373.252	-	2.373.252
Phân phối lợi nhuận (i)	-	5.180.824.713	1.726.941.571	(8.634.707.855)	-	(1.726.941.571)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>200.622.650.000</b>	<b>11.487.939.441</b>	<b>2.110.052.239</b>	<b>79.148.966.765</b>	<b>36.406.793.213</b>	<b>329.776.401.658</b>

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

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



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

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
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	24,43
	<b>200.622.650.000</b>	<b>100,00</b>	<b>200.622.650.000</b>	<b>100,00</b>

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

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

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

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

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.062.265	20.062.265
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.062.265	20.062.265
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.062.265	20.062.265

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

e) Các quỹ của Công ty		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển		11.487.939.441	6.307.114.728
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.110.052.239	383.110.668
		<b>13.597.991.680</b>	<b>6.690.225.396</b>
<b>20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>			
Nợ khó đòi đã xử lý		31/12/2025	01/01/2025
		3.867.215.649	3.867.215.649
		3.867.215.649	3.867.215.649
<b>21 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>			
		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ		7.993.227.299	6.964.707.677
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		57.570.199.644	85.947.219.385
- <i>Doanh thu được ghi nhận trong năm</i>		57.570.199.644	85.947.219.385
Doanh thu khác		45.991.556	42.222.331
		<b>65.609.418.499</b>	<b>92.954.149.393</b>
<b>22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>			
		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ		6.126.887.839	5.445.508.953
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản		20.649.304.868	45.294.201.602
		<b>26.776.192.707</b>	<b>50.739.710.555</b>
<b>23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Lãi tiền gửi		2.300.638.482	1.291.247.260
Lãi từ kinh doanh chứng khoán		6.979.153.196	8.972.932.386
Cổ tức, lợi nhuận được chia		2.168.645.000	2.007.950.000
- <i>Cổ tức được chia từ công ty liên kết</i>		1.200.000.000	1.200.000.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận khác</i>		968.645.000	807.950.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác		538.644.306	781.061.722
		<b>11.987.080.984</b>	<b>13.053.191.368</b>
<b>24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>			
		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Lỗ từ kinh doanh chứng khoán		5.597.585.027	4.683.225.682
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư		5.150.014.263	383.409.945
Chi phí tài chính khác		3.400.000	-
		<b>10.750.999.290</b>	<b>5.066.635.627</b>

**25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	28.339.261	36.253.085
Chi phí nhân công	1.469.051.996	1.612.985.686
Chi phí khấu hao tài sản cố định	159.090.912	166.170.074
Chi phí dịch vụ mua ngoài	404.089.846	777.483.188
Chi phí khác bằng tiền	949.368.271	700.155.288
	<b>3.009.940.286</b>	<b>3.293.047.321</b>

**26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	579.019.216	875.062.006
Chi phí nhân công	5.674.083.370	5.086.839.755
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.068.753.029	1.263.140.112
Thuế, phí và lệ phí	32.864.239	37.268.146
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.121.859.027	1.508.935.349
Chi phí khác bằng tiền	859.230.596	877.068.481
	<b>10.335.809.477</b>	<b>9.648.313.849</b>

**27 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thanh lý tài sản cố định	-	2.572.727.273
Các khoản khác	2.506.109	3.850.401
	<b>2.506.109</b>	<b>2.576.577.674</b>

**28 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định	-	728.076.020
Các khoản bị phạt	157.399.110	-
Các khoản khác	35.943.163	10.864.795
	<b>193.342.273</b>	<b>738.940.815</b>

**29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	5.314.133.371	5.898.262.519
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	-	357.717.270
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>5.314.133.371</b>	<b>6.255.979.789</b>

**30 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI**

**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2025	01/01/2025
	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	1.038.856.958	910.479.744
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>1.038.856.958</b>	<b>910.479.744</b>

**b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2025	01/01/2025
	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	4.585.868.781	5.414.600.408
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>4.585.868.781</b>	<b>5.414.600.408</b>

**c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	276.843.320	371.845.840
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(405.813.847)	(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	(828.731.627)	(993.102.298)
	<b>(957.702.154)</b>	<b>(700.229.302)</b>

**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 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	24.254.440.190	34.538.831.422
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	24.254.440.190	34.538.831.422
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.062.265	20.062.265
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.209</b>	<b>1.722</b>

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 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	607.358.477	943.013.273
Chi phí nhân công	7.143.135.366	6.699.825.441
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.227.843.941	1.429.310.186
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.525.948.873	2.286.418.537
Chi phí khác bằng tiền	1.808.598.867	1.582.793.733
	<b>13.312.885.524</b>	<b>12.941.361.170</b>

**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	Tổng VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Đầu tư ngắn hạn	26.688.792.000	-	-	26.688.792.000
	<b>26.688.792.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.688.792.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Đầu tư ngắn hạn	20.314.872.000	-	-	20.314.872.000
	<b>20.314.872.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.314.872.000</b>

**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
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Tiền và tương đương tiền	30.345.713.638	-	-	30.345.713.638
Phải thu khách hàng, phải thu khác	25.023.790.349	1.237.500.000	-	26.261.290.349
Các khoản cho vay	60.944.000.000	-	-	60.944.000.000
	<b>116.313.503.987</b>	<b>1.237.500.000</b>	<b>-</b>	<b>117.551.003.987</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền và tương đương tiền	44.052.568.958	-	-	44.052.568.958
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
	<b>101.102.035.803</b>	<b>1.237.500.000</b>	<b>-</b>	<b>102.339.535.803</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Vay và nợ	-	4.972.949.000	-	4.972.949.000
Phải trả người bán, phải trả khác	30.273.303.459	4.421.060.000	-	34.694.363.459
	<b>30.273.303.459</b>	<b>9.394.009.000</b>	<b>-</b>	<b>39.667.312.459</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Vay và nợ	-	4.972.949.000	-	4.972.949.000
Phải trả người bán, phải trả khác	30.295.200.884	4.526.049.930	-	34.821.250.814
	<b>30.295.200.884</b>	<b>9.498.998.930</b>	<b>-</b>	<b>39.794.199.814</b>

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

**34 . THÔNG TIN KHÁC**

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

**35 . 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.

**36 . 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:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
- 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 năm và tại ngày kết thúc năm tài chính:

	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Năm 2025</b> VND	<b>Năm 2024</b> VND
<b>Tạm ứng</b>		<b>7.314.475.010</b>	<b>7.684.668.608</b>
- Ông Lê Tiến Hùng	Tổng Giám đốc	6.524.465.010	6.884.668.608
- Bà Nguyễn Quỳnh Nga	Trưởng Ban kiểm soát	790.010.000	800.000.000

Giao dịch với các bên liên quan trong năm như sau:

<b>Lương và các lợi ích khác của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b>	<b>672.932.609</b>	<b>1.234.007.273</b>
- Thu nhập của Tổng Giám đốc	587.532.609	667.757.273
- Thu nhập của ông Lê Văn Việt	85.400.000	566.250.000
<b>Lương và các lợi ích khác của Ban Kiểm soát</b>	<b>1.267.650.708</b>	<b>1.135.789.342</b>
- Thu nhập của bà Nguyễn Quỳnh Nga	868.350.833	695.818.545
- Thu nhập của bà Phạm Thị Phụng	238.870.753	229.896.289
- Thu nhập của bà Nguyễn Phương Loan	160.429.122	210.074.508

**Thù lao thành viên Hội đồng quản trị**

<b>STT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Năm 2025</b> VND	<b>Năm 2024</b> VND
1	Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	Chủ tịch	120.000.000	120.000.000
2	Ông Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch	60.000.000	60.000.000
3	Ông Lê Văn Việt	Thành viên	36.000.000	36.000.000
			<b>216.000.000</b>	<b>216.000.000</b>

**Thù lao thành viên Ban Kiểm soát**

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	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	30.000.000
			<b>120.000.000</b>	<b>120.000.000</b>

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.

**37 . 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 2024 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Tổng Giám đốc



Lê Tiên Hùng

19/3/2026 10:00 AM

7-C.T.C.P  
ÍNH  
KHÍ  
NỘI

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 2025

Mã số	TÀI SẢN	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>30.136.686.385</b>	<b>19.352.221.798</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	7.181.197.992	6.590.118.596
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	15.004.916.300	11.265.120.180
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	4.831.358.760	1.108.535.938
140	IV. Hàng tồn kho	2.843.088.763	78.631.436
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	276.124.570	309.815.648
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>49.404.260.005</b>	<b>48.687.977.396</b>
220	I. Tài sản cố định	46.624.606.656	48.687.977.396
240	II. Tài sản dở dang dài hạn	1.029.122.929	-
260	III. Tài sản dài hạn khác	1.750.530.420	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>79.540.946.390</b>	<b>68.040.199.194</b>
<b>Mã số</b>	<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>8.044.867.780</b>	<b>1.422.671.520</b>
310	I. Nợ ngắn hạn	8.044.867.780	1.422.671.520
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>71.496.078.610</b>	<b>66.617.527.674</b>
410	I. Vốn chủ sở hữu	71.496.078.610	66.617.527.674
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>79.540.946.390</b>	<b>68.040.199.194</b>



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 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.149.408.663	10.932.159.562
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.149.408.663	10.932.159.562
11	4. Giá vốn hàng bán	11.112.844.553	5.560.619.731
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.036.564.110	5.371.539.831
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	1.286.622.323	1.131.308.529
22	7. Chi phí tài chính	2.233.682.273	509.095.002
25	8. Chi phí bán hàng	986.802.714	896.561.155
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.191.833.247	2.021.522.374
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	4.910.868.199	3.075.669.829
31	11. Thu nhập khác	2.185.462	2.572.727.273
32	12. Chi phí khác	34.502.725	728.076.020
40	13. Lợi nhuận khác	(32.317.263)	1.844.651.253
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.878.550.936	4.920.321.082
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	357.717.270
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	<u>4.878.550.936</u>	<u>4.562.603.812</u>

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 2025

Mã số	TÀI SẢN	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>27.170.388.410</b>	<b>31.108.358.985</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3.164.301.550	5.694.568.026
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	16.954.938.349	18.698.632.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	4.785.996.728	4.538.628.988
140	IV. Hàng tồn kho	469.050.745	500.905.884
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	1.796.101.038	1.675.624.087
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>45.864.967.928</b>	<b>43.212.275.701</b>
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	6.755.612.866
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	37.836.124.338	35.188.890.677
260	IV. Tài sản dài hạn khác	35.730.724	30.272.158
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>73.035.356.338</b>	<b>74.320.634.686</b>
<b>Mã số</b>	<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
		VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1.653.985.643</b>	<b>1.689.613.440</b>
310	I. Nợ ngắn hạn	416.485.643	452.113.440
330	II. Nợ dài hạn	1.237.500.000	1.237.500.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>71.381.370.695</b>	<b>72.631.021.246</b>
410	I. Vốn chủ sở hữu	71.381.370.695	72.631.021.246
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>73.035.356.338</b>	<b>74.320.634.686</b>

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 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm 2025 VND	Năm 2024 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	1.322.906.678	2.893.331.826
22	7. Chi phí tài chính	1.773.445.669	1.133.555.403
25	8. Chi phí bán hàng	-	105.615.637
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	766.652.124	771.389.296
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.217.191.115)	882.821.490
31	11. Thu nhập khác	3.049	400
32	12. Chi phí khác	32.462.485	7.672.639
40	13. Lợi nhuận khác	(32.459.436)	(7.672.239)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1.249.650.551)	875.149.251
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	(1.249.650.551)	875.149.251



# **CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

## **PETROVIETNAM INSURANCE FINANCE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

for the fiscal year ended as at 31 December 2025  
(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
Notes to the Consolidated Financial Statements	11 - 41
Appendix 01	42 - 43
Appendix 02	44 - 45

## **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 2025.

### **THE COMPANY**

PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company was established under Business Registration Certificate No. 0103020480 for the first time dated 6 November 2007 and the 8th amendment dated 8 January 2025, issued by the Hanoi Department of Planning and Investment.

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

### **BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION**

The members of the Board of Management during the period and to the reporting date are:

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

The members of the Board of Management during the period and to the reporting date are:

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 until the preparation of these Consolidated 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’S 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 an internal control system which is determined necessary by the Board of Management and Board of Directors 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;

102469  
CÔNG  
CỔ PH  
U TƯ TÀ  
ẢO HIỂM  
INH PH

11  
DN  
NH  
3 KI  
A  
PH

**PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company**

No. 15, Alley 22 Mac Thai To, Yen Hoa Ward, Hanoi

- 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.

The Board of Management confirm that the Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position as at 31 December 2025, 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 of the Government guiding some articles of Securities Law 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 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, 24 March 2026

On behalf of the Board of Management  
General Director



**Le Tien Hung**

No. : 240326.006/BCTC.KT1

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

**To: Shareholders, Board of Directors 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 24 March 2026, as set out on pages 7 to 41 including: Consolidated Statement of Financial position as at 31 December 2025, Consolidated Statement of Income, Consolidated Statement of Cash flows for the year then ended and Notes to the Consolidated Financial Statements.

### Board of Management's 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 consolidated financial statements and for such internal control as the Board of Management determines is necessary to enable the preparation of Consolidated 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 2025 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 2025 being VND 296,408 million (in 2025, it was VND 22,033 million); the value of completed real estate finished goods awaiting sale and the value of unfinished basic construction as at 31 December 2025 were VND 385 million and VND 66,314 million, respectively (as at 1 January 2025, they were VND 20,876 million and VND 59,758 million, respectively). 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 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 audit procedures but are still unable to determine whether it is necessary to adjust the items Short-term financial investments, Other short-term receivables, Other short-term payables and related items on the attached Consolidated Statement of Financial Position.
- As at 31 December 2025, the Company recorded an investment in an associate – Hanoi Academy Investment and Education Joint Stock Company ("Hanoi Academy") with a carrying amount of VND 57.14 billion using the equity method (as detailed in Note 4). However, according to Resolution No. 01/2025/NQĐHĐCĐ-HA dated 26 April 2025 of the General Meeting of Shareholders of Hanoi Academy, Hanoi Academy is currently involved in a legal dispute with Nam Thang Long Urban Development Company Limited (Ciputra) and has resolved not to distribute dividends from 2025 until a final court judgment is issued. The Company has not assessed the impact of this matter on its investment in the associate. Due to the limitation in the scope of our audit and the related supporting documents, we are unable to determine whether any adjustments to the carrying amount of "Investment in associates and joint ventures", "Share of profit/(loss) in associates and joint ventures" and other related items in the accompanying consolidated financial statements are necessary.

### **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 2025, 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

As at 31 December 2025, 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. On 7 January 2026, the Company submitted Official Letter No. 02/CV-PVIF to the State Securities Commission regarding the cancellation of its public company status (Note 30). In addition, certain dividends have 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 (as detailed in Note 17).

Hanoi, 24 March 2026

AASC Auditing Firm Company Limited  
Deputy General Director



Phạm Anh Tuan

Registered Auditor No: 0777-2023-002-1

Auditor

Nguyen Thi Thanh Ha

Registered Auditor No.: 2888-2025-002-1

## CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

Code	ASSETS	Note	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. CURRENT ASSETS</b>		<b>161,061,665,516</b>	<b>154,842,866,246</b>
<b>110</b>	<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>3</b>	<b>30,475,234,523</b>	<b>44,569,998,870</b>
111	1. Cash		13,070,234,523	7,841,272,560
112	2. Cash equivalents		17,405,000,000	36,728,726,310
<b>120</b>	<b>II. Short-term investments</b>	<b>4</b>	<b>94,395,305,649</b>	<b>63,886,801,275</b>
121	1. Trading securities		39,421,358,989	27,506,704,370
122	2. Provision for diminution in value of trading securities		(5,970,053,340)	(820,039,077)
123	3. Held-to-maturity investments		60,944,000,000	37,200,135,982
<b>130</b>	<b>III. Short-term receivables</b>		<b>25,847,008,902</b>	<b>20,197,799,113</b>
131	1. Short-term trade receivables	5	7,990,572,916	3,322,964,314
132	2. Short-term prepayments to suppliers	6	845,218,553	370,468,250
136	3. Other short-term receivables	7	22,731,612,322	22,224,761,438
137	4. Provision for short-term doubtful debts		(5,720,394,889)	(5,720,394,889)
<b>140</b>	<b>IV. Inventories</b>	<b>9</b>	<b>3,677,584,195</b>	<b>20,263,874,022</b>
141	1. Inventories		3,677,584,195	20,263,874,022
<b>150</b>	<b>V. Other short-term assets</b>		<b>6,666,532,247</b>	<b>5,924,392,966</b>
151	1. Short-term prepaid expenses	10	303,124,318	81,293,270
152	2. Deductible value added tax		1,812,098,026	1,930,781,245
153	3. Taxes and other receivables from the State budget	16	4,551,309,903	3,912,318,451
<b>200</b>	<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>228,925,255,448</b>	<b>220,746,732,253</b>
<b>210</b>	<b>I. Long-term receivables</b>		<b>1,237,500,000</b>	<b>1,237,500,000</b>
216	1. Other long-term receivables	7	1,237,500,000	1,237,500,000
<b>220</b>	<b>II. Fixed assets</b>		<b>67,498,363,966</b>	<b>70,786,234,201</b>
221	1. Tangible fixed assets	12	36,276,926,127	39,564,796,362
222	- Historical cost		71,463,554,165	71,463,554,165
223	- Accumulated depreciation		(35,186,628,038)	(31,898,757,803)
227	2. Intangible fixed assets	13	31,221,437,839	31,221,437,839
228	- Historical cost		31,518,312,839	31,518,312,839
229	- Accumulated amortization		(296,875,000)	(296,875,000)
<b>240</b>	<b>IV. Long-term assets in progress</b>	<b>11</b>	<b>99,945,905,267</b>	<b>91,633,659,335</b>
242	1. Construction in progress		99,945,905,267	91,633,659,335
<b>250</b>	<b>V. Long-term investments</b>	<b>4</b>	<b>57,144,897,114</b>	<b>55,581,505,017</b>
252	1. Investments in joint-ventures and associates		57,144,897,114	55,581,505,017
<b>260</b>	<b>VI. Other long-term assets</b>		<b>3,098,589,101</b>	<b>1,507,833,700</b>
261	1. Long-term prepaid expenses	10	2,059,732,143	509,471,214
262	2. Deferred income tax assets	30	1,038,856,958	910,479,744
269	3. Goodwill	14	-	87,882,742
<b>270</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>389,986,920,964</b>	<b>375,589,598,499</b>

## CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

(Continued)

Code	CAPITAL	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>300</b>	<b>C. LIABILITIES</b>		<b>60,210,519,306</b>	<b>67,828,310,961</b>
<b>310</b>	<b>I. Current liabilities</b>		<b>46,230,641,525</b>	<b>52,914,711,623</b>
311	1. Short-term trade payables		88,517,495	165,906,926
312	2. Short-term prepayments from customers	15	8,117,727,328	17,409,639,648
313	3. Taxes and other payables to State budget	16	1,516,936,540	862,886,213
314	4. Payables to employees		934,214,246	1,884,861,164
319	5. Other short-term payables	17	30,184,785,964	30,129,293,958
321	6. Provisions for short-term payables		1,214,650,000	-
322	7. Bonus and welfare fund		4,173,809,952	2,462,123,714
<b>330</b>	<b>II. Non-current liabilities</b>		<b>13,979,877,781</b>	<b>14,913,599,338</b>
337	1. Other long-term payables	17	4,421,060,000	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	4,585,868,781	5,414,600,408
<b>400</b>	<b>D. OWNER'S EQUITY</b>		<b>329,776,401,658</b>	<b>307,761,287,538</b>
<b>410</b>	<b>I. Owner's equity</b>	<b>19</b>	<b>329,776,401,658</b>	<b>307,761,287,538</b>
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		11,487,939,441	6,307,114,728
420	3. Other reserves		2,110,052,239	383,110,668
421	4. Retained earnings		79,148,966,765	63,526,861,178
421a	- Retained earnings accumulated till the end of the previous year		54,894,526,575	28,988,029,756
421b	- Retained earnings of the current year		24,254,440,190	34,538,831,422
429	5. Non-Controlling Interest		36,406,793,213	36,921,550,964
<b>440</b>	<b>TOTAL CAPITAL</b>		<b>389,986,920,964</b>	<b>375,589,598,499</b>

Hanoi, 24 March 2026

Preparer



Pham Thi Viet Ha

Chief Accountant



Dau To Uyen

General Director



Le Tien Hung

## CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

Year 2025

Code	ITEMS	Note	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	21	65,609,418,499	92,954,149,393
10	2. Net revenue from sales of goods and rendering of services		65,609,418,499	92,954,149,393
11	3. Cost of goods sold	22	26,776,192,707	50,739,710,555
20	4. Gross profit from sales of goods and rendering of services		38,833,225,792	42,214,438,838
21	5. Financial income	23	11,987,080,984	13,053,191,368
22	6. Financial expense	24	10,750,999,290	5,066,635,627
24	7. Share of joint ventures and associates' profit or loss		1,563,392,097	1,517,386,850
25	8. Selling expense	25	3,009,940,286	3,293,047,321
26	9. General and administrative expense	26	10,335,809,477	9,648,313,849
30	10. Net profit from operating activities		28,286,949,820	38,777,020,259
31	11. Other income	27	2,506,109	2,576,577,674
32	12. Other expense	28	193,342,273	738,940,815
40	13. Other profit		(190,836,164)	1,837,636,859
50	14. Total net profit before tax		28,096,113,656	40,614,657,118
51	15. Current corporate income tax expense	29	5,314,133,371	6,255,979,789
52	16. Deferred corporate income tax expense	30	(957,702,154)	(700,229,302)
60	17. Profit after corporate income tax		<u>23,739,682,439</u>	<u>35,058,906,631</u>
61	18. Profit after tax attributable to owners of the parent		24,254,440,190	34,538,831,422
62	19. Profit after tax attributable to non-controlling interests		(514,757,751)	520,075,209
70	20. Basic earnings per share	31	1,209	1,722

Preparer



Pham Thi Viet Ha

Chief Accountant



Dau To Uyen

Hanoi, 24 March 2026

General Director



Le Tien Hung

## CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2025  
(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>				
01	1. Profits before tax		28,096,113,656	40,614,657,118
	2. Adjustment for:			
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		3,375,752,977	3,577,034,767
03	- Provisions		6,209,524,263	383,409,945
05	- Gains / loss from investment		(5,065,554,414)	(6,336,287,935)
08	3. Operating profit before changes in working capital		32,615,836,482	38,238,813,895
09	- Increase/Decrease in receivables		3,441,727,738	1,619,618,802
10	- Increase/Decrease in inventories		15,659,273,170	44,739,831,565
11	- Increase/Decrease in payables (excluding interest payables, enterprise income tax payables)		(9,006,858,237)	(53,776,588,773)
12	- Increase/Decrease in prepaid expenses		(1,772,091,977)	586,279,391
13	- Increase/Decrease in trading securities		(11,914,654,619)	(6,820,915,337)
15	- Corporate income tax paid		(5,924,918,243)	(39,281,449)
17	- Other payments on operating activities		(15,255,333)	(19,607,000)
20	Net cash flow from operating activities		23,083,058,981	24,528,151,094
<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>				
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(16,097,075,075)	(4,133,386,097)
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		(96,605,059,068)	(62,828,400,926)
24	4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		72,861,195,050	57,514,309,547
27	5. Interest and dividend received		2,663,115,765	3,945,827,028
30	Net cash flow from investing activities		(37,177,823,328)	(2,928,923,175)
50	Net cash flows in the year		(14,094,764,347)	21,599,227,919
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the year		44,569,998,870	22,970,770,951
70	Cash and cash equivalents at the end of the year	3	30,475,234,523	44,569,998,870

Preparer



Pham Thi Viet Ha

Chief Accountant



Dau To Uyen



General Director

Le Tien Hung

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year 2025

### 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 6 November 2007 and the 8th amendment dated 8 January 2025, issued by the Hanoi Department of Planning and Investment.

The Company's head office is located at No. 15, Alley 22 Mac Thai To, Yen Hoa Ward, 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 2025, the actually capital is VND 200,622,650,000, equivalent to 20,062,265 shares, with a par value of VND 10,000/share.

The number of employees of the Company as at 31 december 2025 is 56 employees (as at 1 January 2025: 55 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 Statements

During the year, the Company continued its principal business operations in the real estate sector. However, revenue from real estate associated with infrastructure developed in 2025 decreased significantly compared to 2024. This was mainly due to the fact that, in 2024, advance payments received for several LP3 lots from prior years had met the conditions for revenue recognition, resulting in a high level of revenue from sales of goods and rendering of services in 2024. Accordingly, revenue in 2025 decreased by VND 27.34 billion compared to the previous year, representing a decrease of 29.42%.

#### Structure of the Group

The Company's subsidiaries have consolidated in consolidated financial statements as at 31/12/2025 include:

Name of company	Head office	Proportion of ownership	Voting rights held	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)	Phu Tho	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 consolidated financial statements of the Company are prepared on the basis of consolidating the separate financial statements of the Company and the financial statements of its subsidiaries over which the Company has control, which are prepared up to 31 December each year.

Control is achieved when the Company has the power to govern the financial and operating policies of the investees so as to obtain 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 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 Consolidated Financial Statements include:

- Provision for doubtful debts;
- Provision for devaluation of inventories;
- Provisions for payables;
- Estimated allocation of prepaid expenses;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision of financial investments;
- Estimated corporate income tax.

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, 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 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 . 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 revaluing 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 transactions.

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 and 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.

## 2.8 . Business combination and goodwill

The goodwill or interest from a cheap purchase is defined as the difference between the cost of the business combination and acquirer's interest in the net fair value of the identifiable subsidiary assets at the acquisition date held by Parent. Cheap purchase interest (if any) will be recognized in the consolidated income statement. Goodwill is allocated to costs by the straight-line method for an estimated useful period of 10 years. Periodically the Company will assess goodwill losses at the subsidiary, if there is evidence that the loss of goodwill is greater than the annual allocation, the allocation shall be based on the loss of goodwill 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* comprise term deposits with banks, entrusted investment, etc... 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.
- *Investments held long-term (other than trade securities) and not influencing significantly on the investee*: If an investment in listed shares or the fair value of the investment is determined reliably, the provisions shall be made according to the market value of the shares; if an investment is not determined the fair value at the
- *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 recorded in details in terms of due date, 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 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 estimating possible losses.

## 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 the inventory minus the estimated costs for completing the products and the estimated costs needed for their consumption.

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.

Fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful life as follows:

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

### 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 Consolidated Statement of Income 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:

- Tools and equipment comprise assets held by the Company for use in the normal course of business, with a cost per item of less than VND 30 million, and therefore do not qualify for recognition as fixed assets under prevailing regulations. The cost of tools and equipment is allocated on a straight-line basis over a period ranging from 1 to 3 years.
- Other prepaid expenses are recognised at cost and are allocated on a straight-line basis over their useful lives.

### 2.16 . Payables

The payables shall be recorded in details in terms of due date, 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

Borrowings shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and terms of borrowings.

### 2.18 . 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".

## 2.19 . Provision for payables

Provisions are recognised only when the following conditions are met:

- The Company has a present debt obligation (legal obligation or joint obligation) as a result of past events;
- Decrease in economic benefits may happen leading to the requirement for payment of debt obligation;
- Giving a confident estimation on value of such debt obligation.

The provision for salaries is accrued based on the actual payroll for the year, in accordance with the decision of the Board of Management and prevailing regulations, with the accrual rate not exceeding 17% of the actual payroll.

## 2.20 . Owner's equity

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

Retained earnings are used to present the Company's operating results (profit, loss) after corporate income tax and profits appropriation 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.

## 2.21 Revenue

Revenue is recognized to extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measures regardless of when payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates, 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.

## 2.22 . Cost of goods 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.

### 2.23 . Financial expenses

Items recorded into financial expenses consist of:

- Expenses or losses relating to financial investment activities;
- Losses from the disposal and transfer of short-term securities, transaction cost of selling securities;
- Provision for diminution in value of trading securities;

The above items are recognised at their gross amounts incurred during the period and are not offset against financial income.

### 2.24 . 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 tax assets and deferred income tax liabilities are determined using the prevailing corporate income tax rate, based on the tax rates and tax laws that are enacted and effective at the end of the financial year.

Deferred tax assets are recognised only to the extent that it is probable that sufficient taxable profits will be available in the future against which the temporary differences can be utilised. Deferred tax assets are reduced to the extent that it is no longer probable that the related tax benefits will be realised.

#### 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 expense is not offset against deferred corporate income tax expense.

#### c) *Current corporate income tax rate*

For the fiscal year ended 31 December 2025, the Company is subject to a corporate income tax rate of 20% on taxable income from business activities.

### 2.25 . Earning per shares

Basic earnings per share are 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.

### 2.26 . 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 that the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting power 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.

### 2.27 . 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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash on hand	129,520,885	517,429,912
Demand deposits (i)	12,917,988,583	7,221,554,576
Cash in transit	22,725,055	102,288,072
Cash equivalents (ii)	17,405,000,000	36,728,726,310
	<u>30,475,234,523</u>	<u>44,569,998,870</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 2025, 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 4.45%/ year to 4.75%/ year.

### 4 . FINANCIAL INVESTMENTS

#### a) Held-to-maturity investments

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Term deposits (i)	50,944,000,000	-	27,008,135,982	-
Other investments (ii)	10,000,000,000	-	10,192,000,000	-
	<u>60,944,000,000</u>	<u>-</u>	<u>37,200,135,982</u>	<u>-</u>

(i) As at 31 December 2025, the term deposits are deposits with maturities from 106 days to 243 days deposited at commercial banks with interest rates from 4.5%/year to 7.2%/year.

(ii) As at 31 December 2025, the Company has an entrusted investment to Mr. Nguyen Duc Hoan under Contract No. 01/2023/UTQLV-SUNCOM dated 16 January 2023 and Appendix No. 02 dated 16 January 2025, with an amount of VND 10,000,000,000. The entrusted period is from 18 January 2025 to 18 January 2026, with an interest rate of 5.5%/year.

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

b) Trading securities

Stock code	31/12/2025			01/01/2025		
	Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Stock investments</b>	<b>32,658,182,989</b>	<b>26,688,792,000</b>	<b>(5,970,053,340)</b>	<b>20,743,528,370</b>	<b>20,314,872,000</b>	<b>(820,039,077)</b>
- GMD shares	-	-	-	200,825,625	195,600,000	(5,225,625)
- VTP shares	-	-	-	4,562,584,877	4,380,800,000	(181,784,877)
- FPT shares	565,947,650	440,680,000	(125,267,650)	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)
- CMX shares	1,610,732,466	1,159,950,000	(450,782,466)	1,466,372,250	1,287,532,000	(178,840,250)
- IBC shares	112,568,599	85,000,000	(27,568,599)	112,568,599	85,000,000	(27,568,599)
- IDC shares	3,414,660,348	2,548,000,000	(866,660,348)	3,823,426,550	3,731,900,000	(91,526,550)
- GEX shares	-	-	-	909,891,398	802,200,000	(107,691,398)
- VGI shares	-	-	-	635,652,050	641,900,000	-
- FPT shares	-	-	-	745,917,200	762,500,000	-
- VTP shares	-	-	-	1,929,178,038	1,916,600,000	(12,578,038)
- CTR shares	745,897,170	511,800,000	(234,097,170)	-	-	-
- SCS shares	779,367,300	514,000,000	(265,367,300)	-	-	-
- TCW shares	443,514,275	379,200,000	(64,314,275)	-	-	-
- VGI shares	427,991,025	354,000,000	(73,991,025)	-	-	-
- HVN shares	6,674,847,266	4,980,000,000	(1,694,847,266)	-	-	-
- CTD shares	2,375,708,225	2,274,300,000	(101,408,225)	-	-	-
- SSI shares	1,501,112,320	1,240,250,000	(260,862,320)	-	-	-
- MSN shares	1,502,963,569	1,386,000,000	(116,963,569)	-	-	-
- VPB shares	1,200,948,725	1,088,700,000	(112,248,725)	-	-	-

Stock code	31/12/2025			01/01/2025		
	Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- DPM shares	271,301,342	260,325,000	(10,976,342)	-	-	-
- ACV shares	147,721,250	146,700,000	(1,021,250)	-	-	-
- VCB shares	287,831,100	287,500,000	(331,100)	-	-	-
- FPT shares	1,373,081,862	1,245,400,000	(127,681,862)	-	-	-
- CTD shares	955,491,090	916,940,000	(38,551,090)	-	-	-
- CTR shares	3,732,617,540	2,644,300,000	(1,088,317,540)	-	-	-
- NLG shares	410,964,405	367,227,000	(43,737,405)	-	-	-
- VCI shares	1,126,484,731	988,400,000	(138,084,731)	-	-	-
- GEX shares	984,249,136	872,000,000	(112,249,136)	-	-	-
- MBB shares	812,667,174	809,600,000	(3,067,174)	-	-	-
- NKG shares	338,356,772	326,700,000	(11,656,772)	-	-	-
- DCM shares	326,689,300	327,000,000	-	-	-	-
- SKG shares	499,648,349	500,000,000	-	-	-	-
- Other shares	34,820,000	34,820,000	-	34,820,000	34,820,000	-
<b>Securities and other financial instruments</b>	<b>6,763,176,000</b>	-	-	<b>6,763,176,000</b>	-	-
- 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	-	-
	<b>39,421,358,989</b>	<b>26,688,792,000</b>	<b>(5,970,053,340)</b>	<b>27,506,704,370</b>	<b>20,314,872,000</b>	<b>(820,039,077)</b>

(i) The fair value of trading securities is determined based on the closing prices on the HNX, HOSE exchanges as of 31 December 2024, and 31 December 2025.

Trading securities listed on the UpCom market, which fluctuate frequently based on market values and whose fair values can be measured reliably, are measured at fair value being the closing market price at the end of the financial reporting period (as at 31 December 2024 and 31 December 2025).

(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**

	31/12/2025			01/01/2025				
	Address	Proportion of ownership	Voting rights held by the Group	Accounting book value	Address	Proportion of ownership	Voting rights held by the Group	Accounting book value
<b>Investments in associates</b>								VND
- Hanoi Academy Investment and Education Joint Stock Company	Hanoi	24.72%	24.72%	57,144,897,114	Hanoi	24.72%	24.72%	55,581,505,017
				<u>57,144,897,114</u>				<u>55,581,505,017</u>

**5 . SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<b>Other parties</b>	<b>7,990,572,916</b>	<b>(3,315,146,876)</b>	<b>3,322,964,314</b>	<b>(3,315,146,876)</b>
- Steeltec Company Limited.	3,226,562,276	(3,226,562,276)	3,226,562,276	(3,226,562,276)
- Mirae Asset Finance Company Limited	3,851,124,635	-	-	-
- Other parties	912,886,005	(88,584,600)	96,402,038	(88,584,600)
	<b>7,990,572,916</b>	<b>(3,315,146,876)</b>	<b>3,322,964,314</b>	<b>(3,315,146,876)</b>

**6 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIES**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<b>Other parties</b>	<b>845,218,553</b>	<b>(22,000,000)</b>	<b>370,468,250</b>	<b>(22,000,000)</b>
- AASC Auditing Firm Company Limited	86,400,000	-	36,000,000	-
- Other parties	758,818,553	(22,000,000)	334,468,250	(22,000,000)
	<b>845,218,553</b>	<b>(22,000,000)</b>	<b>370,468,250</b>	<b>(22,000,000)</b>

**7 . OTHER RECEIVABLES**

**7.1 Other short-term receivables**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Details by content</b>				
- 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	1,148,958,870	-	284,455,858	-
- Advances receivable from resigned employees.	1,688,000,000	(1,688,000,000)	1,688,000,000	(1,688,000,000)
- Advances receivable	7,339,141,170	-	7,693,758,800	-
- Other receivables	1,288,295,174	(582,935,765)	1,291,329,672	(582,935,765)
	<b>22,731,612,322</b>	<b>(2,383,248,013)</b>	<b>22,224,761,438</b>	<b>(2,383,248,013)</b>

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<b>b) Details by object</b>				
<i>Related parties</i>	<b>7,314,475,010</b>	-	<b>7,684,668,608</b>	-
- Mr. Le Tien Hung	6,524,465,010	-	6,884,668,608	-
- Ms. Nguyen Quynh Nga	790,010,000	-	800,000,000	-
<i>Other parties</i>	<b>15,417,137,312</b>	<b>(2,383,248,013)</b>	<b>14,540,092,830</b>	<b>(2,383,248,013)</b>
- 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	-
- Others	4,149,920,204	(2,270,935,765)	3,272,875,722	(2,270,935,765)
	<b>22,731,612,322</b>	<b>(2,383,248,013)</b>	<b>22,224,761,438</b>	<b>(2,383,248,013)</b>

(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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Details by content</b>				
- Project performance deposit	1,237,500,000	-	1,237,500,000	-
	<b>1,237,500,000</b>	<b>-</b>	<b>1,237,500,000</b>	<b>-</b>
<b>b) Details by object</b>				
<i>Other parties</i>	<b>1,237,500,000</b>	-	<b>1,237,500,000</b>	-
- Phu Tho Department of Finance	1,237,500,000	-	1,237,500,000	-
	<b>1,237,500,000</b>	<b>-</b>	<b>1,237,500,000</b>	<b>-</b>

8 . BAD DEBTS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Recoverable amount	Original cost	Recoverable amount
	VND	VND	VND	VND
Total value of receivables, overdue debts or not due but irrecoverable debts		-		-
<b>Short-term trade receivables</b>	<b>3,315,146,876</b>	-	<b>3,315,146,876</b>	-
- Steeltec Company Limited	3,226,562,276	-	3,226,562,276	-
- Other parties	88,584,600	-	88,584,600	-
<b>Short-term prepayments to suppliers</b>	<b>22,000,000</b>	-	<b>22,000,000</b>	-
- Other parties	22,000,000	-	22,000,000	-
<b>Other short-term receivables</b>	<b>2,383,248,013</b>	-	<b>2,383,248,013</b>	-
- Pham Toan Thang	1,688,000,000	-	1,688,000,000	-
- Other parties	695,248,013	-	695,248,013	-
	<b>5,720,394,889</b>	-	<b>5,720,394,889</b>	-

9 . INVENTORIES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Raw materials	611,678,775	-	518,765,806	-
Tools, supplies	8,111,111	-	-	-
Work in progress	2,686,574,584	-	51,664,188	-
Real estate finished goods (i)	365,444,687	-	19,684,336,702	-
Goods	5,775,038	-	9,107,326	-
	<b>3,677,584,195</b>	-	<b>20,263,874,022</b>	-

(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 m<sup>2</sup>, and has been granted land use right certificates. As of 31 December 2025, the value of real estate finished goods is recognised 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**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Short-term</b>		
Tools and supplies for use	278,943,968	35,170,553
Others	24,180,350	46,122,717
	<b><u>303,124,318</u></b>	<b><u>81,293,270</u></b>
<b>b) Long-term</b>		
Tools and supplies for use	1,950,960,289	509,471,214
Others	108,771,854	-
	<b><u>2,059,732,143</u></b>	<b><u>509,471,214</u></b>

**11 . LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Hoa Quy Urban Area Project (i)	62,279,780,929	56,614,768,658
Sun Waterfall Ecotourism Project (ii)	37,666,124,338	35,018,890,677
	<b><u>99,945,905,267</u></b>	<b><u>91,633,659,335</u></b>

- (i) The Hoa Quy Urban Area Project, located in Ngu Hanh Son ward, Da Nang city, has a total project area of 311,820 m<sup>2</sup> (including 176,450 m<sup>2</sup> 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 Finance Investment Joint Stock Company

Total investment capital of the project: VND 463.463 billion.

The total saleable land area received by the Company amounts to 104,454.10 m<sup>2</sup>. The total area transferred as at 31 December 2025 is 89,610.8 m<sup>2</sup>, of which 1,814.8 m<sup>2</sup> was transferred in 2025 (3,917.20 m<sup>2</sup> in 2024). The total area not yet transferred as at 31 December 2025 is 14,843.30 m<sup>2</sup> (16,658.10 m<sup>2</sup> as at 31 December 2024).

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 m<sup>2</sup> 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) Sun Waterfall Ecotourism Project:

Sun Waterfall Ecotourism Project, located in Vo Khang Village, Kim Boi Commune, Phu Tho 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: Sun Waterfall Investment Trading and Travel Joint Stock Company.

Total investment capital of the project: VND 110 billion.

As at 31 December 2025, Sun Waterfall Ecotourism Project is in the process of completing procedures for the adjustment of its investment policy with the competent state authorities. As the adjustment dossier is being finalised and is pending approval, the Company has not yet been able to determine the specific implementation timeline of the project. Upon completion of the investment policy adjustment procedures, the Company will proceed with the subsequent steps to implement the project in accordance with applicable regulations.

12 . TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings VND	Machine, equipment VND	Transportation equipment VND	Management equipment VND	Others VND	Total VND
<b>Original cost</b>						
Beginning balance	48,354,720,944	10,692,696,576	11,695,826,823	225,544,544	494,765,278	71,463,554,165
<b>Ending balance of the year</b>	<b>48,354,720,944</b>	<b>10,692,696,576</b>	<b>11,695,826,823</b>	<b>225,544,544</b>	<b>494,765,278</b>	<b>71,463,554,165</b>
<b>Accumulated depreciation</b>						
Beginning balance	13,725,456,630	7,720,253,444	9,814,907,619	161,406,778	476,733,332	31,898,757,803
- Depreciation for the year	1,940,311,452	731,161,392	571,005,750	27,359,695	18,031,946	3,287,870,235
<b>Ending balance of the year</b>	<b>15,665,768,082</b>	<b>8,451,414,836</b>	<b>10,385,913,369</b>	<b>188,766,473</b>	<b>494,765,278</b>	<b>35,186,628,038</b>
<b>Net carrying amount</b>						
Beginning of the year	34,629,264,314	2,972,443,132	1,880,919,204	64,137,766	18,031,946	39,564,796,362
<b>Ending of the year</b>	<b>32,688,952,862</b>	<b>2,241,281,740</b>	<b>1,309,913,454</b>	<b>36,778,071</b>	<b>-</b>	<b>36,276,926,127</b>

- Cost of fully depreciated tangible fixed assets at the end of the year but still in use is VND 9,991,310,819 (VND 9,794,529,910 as at 1 January 2025).

13 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights (i)	Computer software	Total
	VND	VND	VND
<b>Original cost</b>			
Beginning balance	31,221,437,839	296,875,000	31,518,312,839
<b>Ending balance of the year</b>	<b>31,221,437,839</b>	<b>296,875,000</b>	<b>31,518,312,839</b>
<b>Accumulated amortisation</b>			
Beginning balance	-	296,875,000	296,875,000
<b>Ending balance of the year</b>	<b>-</b>	<b>296,875,000</b>	<b>296,875,000</b>
<b>Net carrying amount</b>			
Beginning of the year	31,221,437,839	-	31,221,437,839
<b>Ending of the year</b>	<b>31,221,437,839</b>	<b>-</b>	<b>31,221,437,839</b>

- (i) The land use rights of the parent company are long-term land use rights under Land Use Rights, House Ownership and Other Assets Attached to Land Certificate No. CK 771871, issued by the People's Committee of Natural Resources and Environment on 15 September 2017, for plot No. 07, map sheet No. 05, located at the Packaging Import-Export Company Complex, 27/7, Yen Hoa Ward, Hanoi City, with a total area of 80 m<sup>2</sup>.
- (ii) The land use rights of CDI, a subsidiary, are long-term land use rights under Land Use Rights, House Ownership and Other Assets Attached to Land Certificate No. CT 03374, issued by the Da Nang City the Hanoi Department on 17 March 2011, for plot No. 33, map sheet No. 18, located at Lot A17, Royal Era 1 Urban, Commercial and Service Complex, Ngu Hanh Son Ward, Da Nang City, with a total area of 358.9 m<sup>2</sup>.
- Cost of fully depreciated intangible fixed assets at the end of the year but still in use is VND 296,875,000 (VND 296,875,000 as at 1 January 2025).

14 . GOODWILL

	Suncom	Total
	VND	VND
<b>Cost</b>		
- Beginning balance	878,827,419	878,827,419
- <b>Ending balance</b>	<b>878,827,419</b>	<b>878,827,419</b>
<b>Accumulated allocation</b>		
- Beginning balance	790,944,677	790,944,677
- Allocation in the year	87,882,742	87,882,742
- <b>Ending balance</b>	<b>878,827,419</b>	<b>878,827,419</b>
<b>Carrying amount</b>		
- Beginning balance	87,882,742	87,882,742
- <b>Ending balance</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

15 . SHORT-TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Ms. Vo Thi Lieu	-	5,972,176,282
- Mr. Nguyen Huu Tuong	-	941
- Mr. Nguyen Van Dung	-	10,364
- Ms. Ha Phuong My	1,839,230,000	1,839,230,000
- Ms. Dinh Thi Kim Tuan	-	3,319,908,592
- Ms. Doan Thi Hoa	2,781,424,433	2,781,424,433
- Ms. Nguyen Chin	2,053,956,624	2,053,956,624
- Mr. Nguyen Vinh Quang	1,390,712,216	1,390,712,216
- Other parties	52,404,055	52,220,196
	<b>8,117,727,328</b>	<b>17,409,639,648</b>

707-  
 TY  
 AN  
 CHÍ  
 ĐẦU K  
 5 HA  
 TT  
 DNG  
 HIỆM  
 KIẾ  
 A  
 HOC

16 . TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Tax receivable at beginning of year	Tax payable at beginning of year	Tax payable in the year	Tax paid in the year	Tax receivable end of the year	Tax payable end of the year
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Value added tax	-	256,983,672	5,535,284,415	5,110,012,771	-	682,255,316
Corporate income tax on real estate activities	3,912,293,442	357,717,270	4,787,251,848	5,783,960,570	4,551,284,894	-
Corporate income tax on other activities	-	140,957,673	526,881,523	140,957,673	-	526,881,523
Personal income tax	25,009	103,143,647	462,142,991	258,472,409	25,009	306,814,229
Land tax and land rental	-	-	247,142,791	247,142,791	-	-
Other taxes	-	4,083,951	90,544,264	93,642,743	-	985,472
Business license fee	-	-	12,000,000	12,000,000	-	-
	<u>3,912,318,451</u>	<u>862,886,213</u>	<u>11,661,247,832</u>	<u>11,646,188,957</u>	<u>4,551,309,903</u>	<u>1,516,936,540</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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Details by content</b>		
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 from PSI (ii)	7,699,569,991	7,699,569,991
Dividends and profits payable	12,151,917,500	12,151,917,500
Other payables	452,258,638	396,766,632
	<b>30,184,785,964</b>	<b>30,129,293,958</b>
<b>b) Details by customer</b>		
<i>Other parties</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	452,258,638	396,766,632
	<b>30,184,785,964</b>	<b>30,129,293,958</b>

17.2 Other long-term payables

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Details by content</b>		
Payables for individual investment cooperation contributions (iii)	4,421,060,000	4,421,060,000
Long-term deposits and guarantees received	-	104,989,930
	<b>4,421,060,000</b>	<b>4,526,049,930</b>
<b>b) Details by object</b>		
- Ms. Ha Phuong My	2,630,274,000	2,630,274,000
- Mr. Nguyen Van Hoa	1,153,841,000	1,153,841,000
- Others	636,945,000	741,934,930
	<b>4,421,060,000</b>	<b>4,526,049,930</b>

- (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 (iii) and 07 (ii)).
- (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 (i) and 04 (ii)).
- (iii) The capital contribution represents the investment under the Capital Contribution Agreement between PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company ("PVIF") and Vietpol Real Estate Joint Stock Company (currently B&Q Vietnam Pharmaceutical Joint Stock Company). The purpose of the Agreement is to contribute capital according to the schedule in order to acquire land use rights with existing infrastructure at the Hoa Quy Urban Area Project, Ngu Hanh Son Ward, Da Nang City. According to Official Letter No. 01/CV-B&Q and Official Letter No. 02/CV-B&Q dated 6 November 2015, B&Q Vietnam Pharmaceutical Joint Stock Company requested PVIF to transfer the land use rights to other individuals as replacements.

18 . LOANS

	01/01/2025		During the year		31/12/2025	
	Outstanding balance VND	Amount can be paid VND	Increase VND	Decrease VND	Outstanding balance VND	Amount can be paid VND
- 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
	<b>4,972,949,000</b>	<b>4,972,949,000</b>	-	-	<b>4,972,949,000</b>	<b>4,972,949,000</b>
Amounts due for settlement within 12 months	-	-	-	-	-	-
<b>Amounts due for settlement after 12 months</b>	<b>4,972,949,000</b>	<b>4,972,949,000</b>			<b>4,972,949,000</b>	<b>4,972,949,000</b>

(i) The loan from Sun Waterfall Trading and Travel Joint Stock Company and Ms. Nguyen Thuy Vinh under Loan Agreement No. 2505/2016/HĐVV-SC dated 25 May 2016 is intended as a deposit with the Phu Tho Department of Finance for the implementation of the Sun Waterfall Tourism Project.

(ii) The personal loan agreements with customers have a term of 24 months from the disbursement date and bear no interest. The Company has the right to extend the loan term by an additional 12 months, and the loan term will be automatically extended by a period corresponding to any delay in disbursement of any portion of the loan by the lender. The purpose of the loan is to finance the Company's business operations. Lenders are granted priority rights under agreements to subscribe for the purchase of land lots with existing infrastructure at the Hoa Quy Urban Area Project, Ngu Hanh Son Ward, Da Nang City.



19 . OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital VND	Investment and development fund VND	Other equity fund VND	Undistributed profit after tax VND	Capital expenditure fund VND	Total VND
<b>Beginning balance of previous year</b>	<b>200,622,650,000</b>	<b>6,263,958,859</b>	<b>339,954,799</b>	<b>29,066,053,094</b>	<b>36,245,551,380</b>	<b>272,538,168,132</b>
Increase in capital	-	-	-	-	200,000,000	200,000,000
Profit of the previous 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)
<b>Ending balance of previous year</b>	<b>200,622,650,000</b>	<b>6,307,114,728</b>	<b>383,110,668</b>	<b>63,526,861,178</b>	<b>36,921,550,964</b>	<b>307,761,287,538</b>
Profit of the current year	-	-	-	24,254,440,190	(514,757,751)	23,739,682,439
Other increase	-	-	-	2,373,252	-	2,373,252
Earnings distribution (i)	-	5,180,824,713	1,726,941,571	(8,634,707,855)	-	(1,726,941,571)
<b>Ending balance of current year</b>	<b>200,622,650,000</b>	<b>11,487,939,441</b>	<b>2,110,052,239</b>	<b>79,148,966,765</b>	<b>36,406,793,213</b>	<b>329,776,401,658</b>

(i) According to the Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders dated 30 June 2025, the Company announced the distribution of profit for 2024 as follows:

	Rate %	Amount VND
Appropriation to the Development Investment Fund	5.00	1,726,941,571
Appropriation to the Financial Reserve Fund	10.00	3,453,883,142
Appropriation to the Supplementary Reserve Fund for Charter Capital	5.00	1,726,941,571
Appropriation to the Bonus and Welfare Fund	5.00	1,726,941,571
		<b>8,634,707,855</b>

**b) Details of Contributed capital**

	31/12/2025	Rate	01/01/2025	Rate
	VND	%	VND	%
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 Management 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
- Others	49,019,550,000	24.44	49,019,550,000	24.43
	<b><u>200,622,650,000</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>200,622,650,000</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

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, Alley 22, Mac Thai To Street, Yen Hoa Ward, 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 2025	Year 2024
	VND	VND
Owner's invested capital		
- At the beginning of the year	200,622,650,000	200,622,650,000
- <b>At the end of the year</b>	<b><u>200,622,650,000</u></b>	<b><u>200,622,650,000</u></b>
<i>Dividends and profit</i>		
- Dividend payable at the beginning of the year	12,151,917,500	12,151,917,500
- <b>Dividend payable at the end of the year</b>	<b><u>12,151,917,500</u></b>	<b><u>12,151,917,500</u></b>

**d) Share**

	31/12/2025	01/01/2025
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
- <i>Common shares</i>	20,062,265	20,062,265
Quantity of circulated shares	20,062,265	20,062,265
- <i>Common shares</i>	20,062,265	20,062,265
Par value per stock: VND 10,000 / stock		

e) Company's funds		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
	Development investment funds	11,487,939,441	6,307,114,728
	Other equity fund	2,110,052,239	383,110,668
		<b>13,597,991,680</b>	<b>6,690,225,396</b>
<b>20</b>	<b>. OFF STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ITEMS</b>		
	<b>Doubtful debts written-offs</b>		
		31/12/2025	01/01/2025
	Accounts receivable	3,867,215,649	3,867,215,649
<b>21</b>	<b>. TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES</b>		
		Year 2025	Year 2024
		VND	VND
	Revenue from rendering of services	7,993,227,299	6,964,707,677
	Revenue from real estate transfers	57,570,199,644	85,947,219,385
	- Revenue recognized during the year	57,570,199,644	85,947,219,385
	Other revenues	45,991,556	42,222,331
		<b>65,609,418,499</b>	<b>92,954,149,393</b>
<b>22</b>	<b>. COST OF GOODS SOLD</b>		
		Year 2025	Year 2024
		VND	VND
	Cost of services rendered	6,126,887,839	5,445,508,953
	Cost of real estate transfer	20,649,304,868	45,294,201,602
		<b>26,776,192,707</b>	<b>50,739,710,555</b>
<b>23</b>	<b>. FINANCIAL INCOME</b>		
		Year 2025	Year 2024
		VND	VND
	Interest income	2,300,638,482	1,291,247,260
	Income from trading securities	6,979,153,196	8,972,932,386
	Dividends or profits received	2,168,645,000	2,007,950,000
	- Dividends received from associates	1,200,000,000	1,200,000,000
	- Dividends and other profits	968,645,000	807,950,000
	Other financial incomes	538,644,306	781,061,722
		<b>11,987,080,984</b>	<b>13,053,191,368</b>
<b>24</b>	<b>. FINANCIAL EXPENSES</b>		
		Year 2025	Year 2024
		VND	VND
	Loss from trading securities	5,597,585,027	4,683,225,682
	Provision for impairment of trading securities and investment losses	5,150,014,263	383,409,945
	Other financial expenses	3,400,000	-
		<b>10,750,999,290</b>	<b>5,066,635,627</b>

**25 . SELLING EXPENSES**

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	28,339,261	36,253,085
Labour expenses	1,469,051,996	1,612,985,686
Depreciation expenses	159,090,912	166,170,074
Expenses of outsourcing services	404,089,846	777,483,188
Other expenses by cash	949,368,271	700,155,288
	<b><u>3,009,940,286</u></b>	<b><u>3,293,047,321</u></b>

**26 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE**

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	579,019,216	875,062,006
Labour expenses	5,674,083,370	5,086,839,755
Depreciation expenses	1,068,753,029	1,263,140,112
Tax, Charge, Fee	32,864,239	37,268,146
Expenses of outsourcing services	2,121,859,027	1,508,935,349
Other expenses in cash	859,230,596	877,068,481
	<b><u>10,335,809,477</u></b>	<b><u>9,648,313,849</u></b>

**27 . OTHER INCOME**

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Disposal of fixed assets	-	2,572,727,273
Others	2,506,109	3,850,401
	<b><u>2,506,109</u></b>	<b><u>2,576,577,674</u></b>

**28 . OTHER EXPENSES**

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Disposal expenses of fixed assets	-	728,076,020
Penalty expenses	157,399,110	-
Others	35,943,163	10,864,795
	<b><u>193,342,273</u></b>	<b><u>738,940,815</u></b>

**29 . CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES**

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Current corporate income tax expense in parent company	5,314,133,371	5,898,262,519
Current corporate income tax expense in subsidiary	-	357,717,270
<b>Total current corporate income tax expense</b>	<b><u>5,314,133,371</u></b>	<b><u>6,255,979,789</u></b>

**30 DEFERRED INCOME TAX**

**a) Deferred income tax assets**

	31/12/2025	01/01/2025
	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	1,038,856,958	910,479,744
<b>Deferred income tax assets</b>	<b><u>1,038,856,958</u></b>	<b><u>910,479,744</u></b>

**b) Deferred income tax payable**

	31/12/2025	01/01/2025
	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	4,585,868,781	5,414,600,408
<b>Deferred income tax payable</b>	<b><u>4,585,868,781</u></b>	<b><u>5,414,600,408</u></b>

**c) Deferred corporate income tax expenses**

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Deferred CIT corporate income tax expense arising from the reversal of deferred income tax assets	276,843,320	371,845,840
Deferred CIT corporate income tax income arising from deductible temporary differences	(405,813,847)	(78,972,844)
Deferred CIT income arising from reversal of deferred income tax liabilities	(828,731,627)	(993,102,298)
	<b><u>(957,702,154)</u></b>	<b><u>(700,229,302)</u></b>

**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 2025	Year 2024
	VND	VND
Net profit after tax	24,254,440,190	34,538,831,422
Profit distributed for common shares	24,254,440,190	34,538,831,422
Average circulated common shares in the year	20,062,265	20,062,265
<b>Basic earnings per share</b>	<b><u>1,209</u></b>	<b><u>1,722</u></b>

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 at 31 December 2025, the Company dose not have shares with dilutive potential for earnings per share.

32 . BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	607,358,477	943,013,273
Labour expenses	7,143,135,366	6,699,825,441
Depreciation and amortisation expenses	1,227,843,941	1,429,310,186
Expenses from external services	2,525,948,873	2,286,418,537
Other expenses by cash	1,808,598,867	1,582,793,733
	<u>13,312,885,524</u>	<u>12,941,361,170</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	From 1 to 5	More than	Total
	VND	years	5 years	VND
	VND	VND	VND	VND
<b>As at 31/12/2025</b>				
Short-term investments	26,688,792,000	-	-	26,688,792,000
	<u>26,688,792,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,688,792,000</u>
<b>As at 01/01/2025</b>				
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>

**Exchange rate risk:**

The Company is exposed to foreign exchange risk arising from transactions denominated in currencies other than Vietnamese Dong, such as borrowings, revenue, expenses, and the import of materials, goods,...

**Interest rate risk:**

The Company is exposed to interest rate risk as the fair value of future cash flows of a financial instrument may fluctuate due to changes in market interest rates when the Company has term or non-term deposits, borrowings, and interest-bearing liabilities with floating rates. The Company manages interest rate risk by analysing market competition to obtain favourable interest rates for the Company's purposes.

**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 years	More than 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
<b>As at 31/12/2025</b>				
Cash and cash equivalents	30,345,713,638	-	-	30,345,713,638
Trade and other receivables	25,023,790,349	1,237,500,000	-	26,261,290,349
Lending	60,944,000,000	-	-	60,944,000,000
	<u><u>116,313,503,987</u></u>	<u><u>1,237,500,000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>117,551,003,987</u></u>
<b>As at 01/01/2025</b>				
Cash and cash equivalents	44,052,568,958	-	-	44,052,568,958
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><u>101,102,035,803</u></u>	<u><u>1,237,500,000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>102,339,535,803</u></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 years	More than 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
<b>As at 31/12/2025</b>				
Loans and borrowings	-	4,972,949,000	-	4,972,949,000
Trade and other payables	30,273,303,459	4,421,060,000	-	34,694,363,459
	<u><u>30,273,303,459</u></u>	<u><u>9,394,009,000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>39,667,312,459</u></u>
<b>As at 01/01/2025</b>				
Loans and borrowings	-	4,972,949,000	-	4,972,949,000
Trade and other payables	30,295,200,884	4,526,049,930	-	34,821,250,814
	<u><u>30,295,200,884</u></u>	<u><u>9,498,998,930</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>39,794,199,814</u></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 . OTHER INFORMATION**

Due to several issues related to securities depository registration, the Company has worked (both directly and in writing) with the State Securities Commission; however, no solution has yet been reached for implementation. At the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, the Company's General Meeting of Shareholders approved the proposal to apply for the cancellation of the Company's public company status. On 7 January, 2026, the Company sent Official Letter No. 02/CV-PVIF to the State Securities Commission regarding the cancellation of the Company's public company status.

**35 . SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD**

There have been no significant events occurring after the reporting period, which would require adjustments or disclosures to be made in the Consolidated Financial Statements.

**36 . TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES**

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

<u>Related parties</u>	<u>Relation</u>
- 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 Supervisory Board
- Mr. Le Van Viet	Member of the Board of Directors
- Ms. Pham Thi Phung	Member of the Board of Supervision
- Ms. Nguyen Phuong Loan	Member of the Board of Supervision

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:

	<u>Relationship</u>	<u>Year 2025</u>	<u>Year 2024</u>
		VND	VND
<b>Advances</b>		<b>7,314,475,010</b>	<b>7,684,668,608</b>
- Mr. Le Tien Hung	General Director	6,524,465,010	6,884,668,608
- Ms. Nguyen Quynh Nga	Head of the Supervisory Board	790,010,000	800,000,000

Transactions with related parties are as follows:

<b>Salaries and other benefits of the Board of Management and other managers</b>	<b>672,932,609</b>	<b>1,234,007,273</b>
- General Director's income	587,532,609	667,757,273
- Le Van Viet's income	85,400,000	566,250,000
<b>Salary and other benefits of the Board of Supervisors</b>	<b>1,267,650,708</b>	<b>1,135,789,342</b>
- Nguyen Quynh Nga's income	868,350,833	695,818,545
- Pham Thi Phung's income	238,870,753	229,896,289
- Nguyen Phuong Loan's income	160,429,122	210,074,508

**Remuneration to members of Board of Directors:**

<u>No.</u>	<u>Name</u>	<u>Title</u>	<u>Year 2025</u>	<u>Year 2024</u>
			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
			<b>216,000,000</b>	<b>216,000,000</b>

**Remuneration to members of Supervisory Board**

No.	Name	Title	Year 2025	Year 2024
			VND	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	30,000,000
			<b>120,000,000</b>	<b>120,000,000</b>

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.

**37 . COMPARATIVE FIGURES**

The comparative figures are figures in the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2024, which were audited by AASC Auditing Firm Company Limited.

Hanoi, 24 March 2026

Preparer



Pham Thi Viet Ha

Chief Accountant



Dau To Uyen



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 2025*

Code	ASSETS	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
<b>100</b>	<b>A. CURRENT ASSETS</b>	<b>30,136,686,385</b>	<b>19,352,221,798</b>
110	I. Cash and cash equivalents	7,181,197,992	6,590,118,596
120	II. Short-term investments	15,004,916,300	11,265,120,180
130	III. Short-term receivables	4,831,358,760	1,108,535,938
140	IV. Inventories	2,843,088,763	78,631,436
150	V. Other short-term assets	276,124,570	309,815,648
<b>200</b>	<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>	<b>49,404,260,005</b>	<b>48,687,977,396</b>
220	II. Fixed assets	46,624,606,656	48,687,977,396
240	II. Long-term Construction in Progress	1,029,122,929	-
260	III. Other Long-term Assets	1,750,530,420	-
<b>270</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>79,540,946,390</b>	<b>68,040,199,194</b>
Code	CAPITAL	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
<b>300</b>	<b>C. LIABILITIES</b>	<b>8,044,867,780</b>	<b>1,422,671,520</b>
310	I. Current liabilities	8,044,867,780	1,422,671,520
<b>400</b>	<b>D. OWNER'S EQUITY</b>	<b>71,496,078,610</b>	<b>66,617,527,674</b>
410	I. Owner's equity	71,496,078,610	66,617,527,674
<b>440</b>	<b>TOTAL CAPITAL</b>	<b>79,540,946,390</b>	<b>68,040,199,194</b>



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

**STATEMENT OF INCOME**

Year 2025

Code	ITEMS	Year 2025	Year 2024
		VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	20,149,408,663	10,932,159,562
10	3. Net revenue from sales of goods and rendering of services	20,149,408,663	10,932,159,562
11	4. Cost of goods sold	11,112,844,553	5,560,619,731
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services	9,036,564,110	5,371,539,831
21	6. Financial income	1,286,622,323	1,131,308,529
22	7. Financial expense	2,233,682,273	509,095,002
25	8. Selling expense	986,802,714	896,561,155
26	9. General and administrative expense	2,191,833,247	2,021,522,374
30	10. Net profit from operating activities	4,910,868,199	3,075,669,829
31	11. Other income	2,185,462	2,572,727,273
32	12. Other expense	34,502,725	728,076,020
40	13. Other profit	(32,317,263)	1,844,651,253
50	14. Total net profit before tax	4,878,550,936	4,920,321,082
51	15. Current corporate income tax expense	-	357,717,270
60	17. Profit after corporate income tax	<u>4,878,550,936</u>	<u>4,562,603,812</u>

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 2025*

Code	ASSETS	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
<b>100</b>	<b>A. CURRENT ASSETS</b>	<b>27,170,388,410</b>	<b>31,108,358,985</b>
110	I. Cash and cash equivalents	3,164,301,550	5,694,568,026
120	II. Short-term investments	16,954,938,349	18,698,632,000
130	III. Short-term receivables	4,785,996,728	4,538,628,988
140	IV. Inventories	469,050,745	500,905,884
150	V. Other short-term assets	1,796,101,038	1,675,624,087
<b>200</b>	<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>	<b>45,864,967,928</b>	<b>43,212,275,701</b>
210	I. Long-term receivables	1,237,500,000	1,237,500,000
220	II. Fixed assets	6,755,612,866	6,755,612,866
240	III. Long-term assets in progress	37,836,124,338	35,188,890,677
260	IV. Other long-term assets	35,730,724	30,272,158
<b>270</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>73,035,356,338</b>	<b>74,320,634,686</b>
Code	CAPITAL	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
<b>300</b>	<b>C. LIABILITIES</b>	<b>1,653,985,643</b>	<b>1,689,613,440</b>
310	I. Current liabilities	416,485,643	452,113,440
330	II. Non-current liabilities	1,237,500,000	1,237,500,000
<b>400</b>	<b>D. OWNER'S EQUITY</b>	<b>71,381,370,695</b>	<b>72,631,021,246</b>
410	I. Owner's equity	71,381,370,695	72,631,021,246
<b>440</b>	<b>TOTAL CAPITAL</b>	<b>73,035,356,338</b>	<b>74,320,634,686</b>

Appendix 02: Notes to the Financial Statements of Sun Waterfall Investment Trading and Travel Joint Stock Company (SUN-COM)

**STATEMENT OF INCOME**

Year 2025

Code	ITEMS	Year 2025	Year 2024
		VND	VND
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	1,322,906,678	2,893,331,826
22	7. Financial expense	1,773,445,669	1,133,555,403
25	8. Selling expense	-	105,615,637
26	9. General and administrative expense	766,652,124	771,339,296
30	10. Net profit from operating activities	(1,217,191,115)	882,821,490
31	11. Other income	3,049	400
32	12. Other expense	32,462,485	7,672,639
40	13. Other profit	(32,459,436)	(7,672,239)
50	14. Total net profit before tax	(1,249,650,551)	875,149,251
60	17. Profit after corporate income tax	(1,249,650,551)	875,149,251

