

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

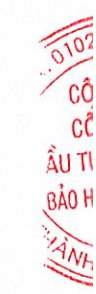
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

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



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

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

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

Cam kết khác

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

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

Số: 240326.005/BCTC.KT1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được lập ngày 24 tháng 03 năm 2026, từ trang 7 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

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

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

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

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Anh Tuấn

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

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Thanh Hà

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

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

Người lập biểu



Dương Thị Nga

Kế toán trưởng



Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

3246
CÔNG
CỔ PH
TƯ TÀI
HIỂM
4 PH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

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

Người lập biểu

Dương Thị Nga

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Tiên Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Người lập biểu

Dương Thị Nga

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Năm 2025

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.10 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12 . Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

2.14 . Vay

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

2.15 . Chi phí đi vay

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

2.16 . Chi phí phải trả

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

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

2.17 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.19 . Doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.20 . Giá vốn hàng bán

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

2.21 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.23 . Các bên liên quan

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

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

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

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

2.24 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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
Bên khác	7.990.572.916	(3.315.146.876)	3.325.147.314	(3.315.146.876)
- Công ty TNHH Steeltec	3.226.562.276	(3.226.562.276)	3.226.562.276	(3.226.562.276)
- Công ty Cổ phần Chứng Khoán Vietcap	409.494.835	-	-	-
- Công ty Tài chính TNHH MTV Mirae	3.851.124.635	-	-	-
- Các khách hàng khác	503.391.170	(88.584.600)	98.585.038	(88.584.600)
	7.990.572.916	(3.315.146.876)	3.325.147.314	(3.315.146.876)

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
Bên liên quan	6.422.661.714	-	222.243.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Miền Trung	6.422.661.714	-	222.243.000	-
Bên khác	117.826.053	(22.000.000)	63.213.249	(22.000.000)
- Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC	86.400.000	-	36.000.000	-
- Các nhà cung cấp khác	31.426.053	(22.000.000)	27.213.249	(22.000.000)
	6.540.487.767	(22.000.000)	285.456.249	(22.000.000)

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

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

b) Chi tiết theo đối tượng

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

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

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

8 . NỢ XẤU

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

9 . HÀNG TỒN KHO

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

Hàng tồn kho phản ánh giá trị của thành phẩm bất động sản là quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng (đã hoàn thành chờ bán) thuộc Dự án Khu đô thị Hòa Quý, Thành phố Đà Nẵng được triển khai cho mục đích bán với tổng diện tích là 5.660,0 m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại ngày 31/12/2025, giá của thành phẩm bất động sản được ghi nhận dựa trên chi phí đã tập hợp được hồ sơ chứng từ đến thời điểm hoàn thành chờ bán và có thể được điều chỉnh bổ sung các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng có liên quan khi tiếp tục phát sinh (nếu có). Dự án vẫn đang được tiếp tục triển khai (Xem chi tiết trên Thuyết minh số 13).

10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

(i) Quyền sử dụng đất của Công ty là quyền sử dụng đất lâu dài theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CK 771871 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 15/09/2017, thửa đất số 07 tờ bản đồ số 05, địa chỉ tại Tập thể Công ty Bao Bi XNK 27/7, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội với tổng diện tích là 80 m².

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

13 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

(i) Dự án Khu đô thị Hòa Quý tại phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với tổng diện tích dự án là 311.820 m² (trong đó bao gồm 176.450 m² đất thương phẩm), mục đích xây dựng hạ tầng kỹ thuật đất ở, nhà ở, biệt thự, khu thương mại - dịch vụ công cộng mới phù hợp với trọng tâm phát triển kinh tế xã hội của thành phố Đà Nẵng.

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

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

Tổng diện tích đất thương phẩm Công ty đã nhận bàn giao là 104.454,10 m². Tổng diện tích đã chuyển nhượng đến 31/12/2025 là 89.610,8 m², trong đó, chuyển nhượng năm 2025 là 1.814,8 m² (năm 2024 là 3.917,20 m²). Tổng diện tích chưa chuyển nhượng tại 31/12/2025 là 14.843,30 m² (tại 31/12/2024 là 16.658,10 m²).

Năm 2018 và năm 2019, Công ty nhận được thông báo số 8385/UBND-STNMT ngày 30/10/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng và văn bản số 2830/STC-QLNS ngày 15/08/2019 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng về việc phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất tính cho 80.221,9 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 1 là 17.182.312.722 VND và đợt 2 là 2.159.955.000 VND. Công ty đang ghi nhận tiền sử dụng đất này vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang và bắt đầu phân bổ vào giá vốn chuyển nhượng bất động sản cho các lô đất chuyển nhượng trong năm theo phương pháp bình quân trên tổng diện tích đất thương phẩm còn lại từ năm 2021.

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

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

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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



PHỤ LỤC BẢNG CÁO TÀI CHÍNH

17 . PHẢI TRẢ KHÁC

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

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

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

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

18 . VAY

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

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



19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

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

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

d) Các quỹ của Công ty

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

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

Nợ khó đòi đã xử lý

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

Nợ phải thu

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

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

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

Năm 2025	Năm 2024
VND	VND

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

57.616.191.200	85.989.441.716
-----------------------	-----------------------

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Năm 2025	Năm 2024
VND	VND

Giá vốn chuyển nhượng bất động sản

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

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

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Năm 2025	Năm 2024
VND	VND

Lãi tiền gửi

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

Lãi từ kinh doanh chứng khoán

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia

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

9.377.551.983	9.028.551.013
----------------------	----------------------

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Năm 2025	Năm 2024
VND	VND

Lỗ bán chứng khoán kinh doanh

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

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

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

2.600.213.212	(1.541.526.266)
----------------------	------------------------

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

Năm 2025	Năm 2024
VND	VND

Chi phí nguyên liệu, vật liệu

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

Chi phí nhân công

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

Chi phí khấu hao tài sản cố định

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

Chi phí dịch vụ mua ngoài

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

Chi phí khác bằng tiền

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

6.719.848.547	5.295.018.711
----------------------	----------------------

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

30 . THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

32 . SỐ LIỆU SO SÁNH

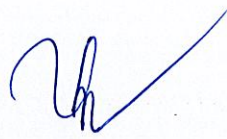
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu



Dương Thị Nga

Kế toán trưởng



Đậu Tô Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026



SEPARATE 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 Separate Financial Statements	07 - 36
Separate Statement of Financial position	07 - 08
Separate Statement of Income	09
Separate Statement of Cash flows	10
Notes to the Separate Financial Statements	11 - 36

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company (“the Company”) presents its report and the Company’s Separate Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2025.

THE COMPANY

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

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

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

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

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

Members of the Board of Management during the fiscal year 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 this Separate Financial Statements is Mr. Le Tien Hung - General Director.

AUDITORS

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

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT’ RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessary by the Board of Management and Board of Director to ensure the preparation and presentation of Separate Financial Statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Separate Financial Statements;
- Prepare the Separate Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of financial statements;
- Prepare the Separate Financial Statements on going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

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

The Board of Management, confirms that the Separate Financial Statements give a true and fair view of the financial position as at 31 December 2025, its operation results and its cash flows for the year then ended of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of financial statements.

Other commitments

The Board of Management pledges that the Company complies with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 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 the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on Securities Market and the Circular No. 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024 issued by the 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



Lê Tien Hung

707-
TY
HẠN
CHÍNH
DẦU KHÍ
HÀ NỘI

T. H. H.
110
HÀ
HÀ

No. : 240326.005/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 Separate Financial Statements of PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company prepared on 24 March 2026, as set out on pages 7 to 36 including: Separate Statement of financial position as at 31 December 2025, Separate Statement of income, Separate Statement of cash flows and Notes to Separate Financial Statements for the year ended as at 31 December 2025.

Board of Management' Responsibility

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

Auditor's Responsibility

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

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

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

Basis for Qualified Opinion

- The Company has recorded the cost of real estate transfer as land use rights attached to infrastructure of the Hoa Quy Urban Area project, Da Nang city with the accumulated amount from the beginning of the project to 31 December 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 01 January 2025, it was respectively VND 20,876 million and VND 59,758 million). We have not yet obtained the approved budget and progress reports for the project, and therefore we are unable to determine whether any adjustments to the Cost of goods sold, Retained earnings, Inventories, Construction in Progress and related items in the accompanying separate financial statements are necessary as a result of this matter.
- The receivables and payables to PetroVietnam Securities Joint Stock Company ("PSI") under the Capital Trust Contract and the Business Cooperation Agreement between the Company and PSI as at 31 December 2025 with the amounts of VND 1.85 billion (Note 4(iii) and VND 8.27 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 Other short-term receivables and Other short-term payables on the attached Separate Statement of Financial Position.
- According to Resolution No. 01/2025/NQĐHĐCĐ-HA dated 26 April 2025 of the General Meeting of Shareholders of Hanoi Academy Investment and Education Joint Stock Company, Hanoi Academy is currently involved in a legal dispute with Nam Thang Long Urban Development Co., Ltd. (Ciputra) and has decided not to distribute dividends from 2025 until a final court judgment is issued. The Company has not yet assessed the impact of this matter on its investment in the associate. Due to limitations in the scope of the audit and the availability of relevant supporting documents, we were unable to determine whether any adjustments are necessary to the balances of "Investment in joint ventures and associates," "Provision for long-term financial investments," "Financial expenses," and other related items in the accompanying separate financial statements.

Qualified opinion

In our opinion, except for the effects of the matters described in the Basis for Qualified Opinion paragraph, the Separate Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company as at 31 December 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 Separate Financial Statements.

Emphasis of Matter

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

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

Our qualified opinion is not modified in respect of this matter.

Report on other legal requirements and regulations

As of 31 December 2025, the Company had not yet registered its shares for trading on the trading system for unlisted securities in accordance with Article 34 of the Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26 November 2019. On 07 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 (Note 30). In addition, certain dividends have not been paid by the Company within the time limit stipulated in Article 135 of the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17 June 2020 (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

A blue ink signature of Nguyen Thi Thanh Ha.

Nguyen Thi Thanh Ha
Registered Auditor No.: 2888-2025-002-1

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

Code	ASSETS	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. CURRENT ASSETS		110,966,453,480	106,953,457,499
110	I. Cash and cash equivalents	3	20,129,734,981	32,285,312,248
111	1. Cash		9,024,734,981	3,285,312,248
112	2. Cash equivalents		11,105,000,000	29,000,000,000
120	II. Short-term investments	4	62,435,451,000	33,923,049,095
121	1. Trading securities		23,723,147,217	17,883,698,285
122	2. Provision for diminution in value of trading securities		(3,061,696,217)	(401,834,242)
123	3. Held-to-maturity investments		41,774,000,000	16,441,185,052
130	III. Short-term receivables		23,310,949,468	15,712,356,187
131	1. Short-term trade receivables	5	7,990,572,916	3,325,147,314
132	2. Short-term prepayments to suppliers	6	6,540,487,767	285,456,249
136	3. Other short-term receivables	7	14,500,283,674	17,822,147,513
137	4. Provision for short-term doubtful debts		(5,720,394,889)	(5,720,394,889)
140	IV. Inventories	9	385,225,482	20,876,011,056
141	1. Inventories		385,225,482	20,876,011,056
150	V. Other short-term assets		4,705,092,549	4,156,728,913
151	1. Short-term prepaid expenses	10	132,145,306	244,435,471
152	2. Deductible VAT		21,662,349	-
153	3. Taxes and other receivables from the State budget	16	4,551,284,894	3,912,293,442
200	B. NON-CURRENT ASSETS		234,229,017,410	224,958,928,081
220	II. Fixed assets		14,118,144,444	15,342,643,939
221	1. Tangible fixed assets	11	12,140,456,563	13,364,956,058
222	- Historical cost		24,192,935,823	24,192,935,823
223	- Accumulated depreciation		(12,052,479,260)	(10,827,979,765)
227	2. Intangible fixed assets	12	1,977,687,881	1,977,687,881
228	- Historical cost		2,103,687,881	2,103,687,881
229	- Accumulated amortization		(126,000,000)	(126,000,000)
240	IV. Long-term assets in progress	13	66,314,376,088	59,757,717,343
242	1. Construction in progress		66,314,376,088	59,757,717,343
250	V. Long-term investments	4	153,523,025,879	149,379,367,743
251	1. Investments in subsidiaries		123,652,369,787	123,652,369,787
252	2. Investments in joint ventures and associates		52,800,000,000	52,800,000,000
254	3. Provision for devaluation of long-term investments		(22,929,343,908)	(27,073,002,044)
260	VI. Other long-term assets		273,470,999	479,199,056
261	1. Long-term prepaid expenses	10	273,470,999	479,199,056
270	TOTAL ASSETS		345,195,470,890	331,912,385,580

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

(Continued)

Code	CAPITAL	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. LIABILITIES		53,007,093,156	60,463,147,593
310	I. Current liabilities		44,850,584,156	52,201,648,663
311	1. Short-term trade payables	14	658,660,464	939,006,829
312	2. Short-term prepayments from customers	15	8,065,323,273	17,357,424,826
313	3. Taxes and other payables to State budget	16	834,879,614	487,968,615
314	4. Payables to employees		489,187,635	1,026,881,751
319	5. Other short-term payables	17	29,964,103,218	29,928,242,928
321	6. Provisions for short-term payables		664,620,000	-
322	7. Bonus and welfare fund		4,173,809,952	2,462,123,714
330	II. Non-current liabilities		8,156,509,000	8,261,498,930
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	3,735,449,000	3,735,449,000
400	D. OWNER'S EQUITY		292,188,377,734	271,449,237,987
410	I. Owner's equity	19	292,188,377,734	271,449,237,987
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		77,967,736,054	64,136,362,591
421a	- Retained earnings accumulated to previous year		55,501,654,736	33,143,795,924
421b	- Retained earnings of the current year		22,466,081,318	30,992,566,667
440	TOTAL CAPITAL		345,195,470,890	331,912,385,580

Preparer

Dnga

Duong Thi Nga

Chief Accountant

Uyen

Dau To Uyen

Hanoi, 24 March 2026

General Director



Le Tien Hung

SEPARATE STATEMENT OF INCOME

Year 2025

Code	ITEMS	Note	Year 2025 VND	Year 2024 VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	21	57,616,191,200	85,989,441,716
10	2. Net revenue from sales of goods and rendering of services		57,616,191,200	85,989,441,716
11	3. Cost of goods sold and services rendered	22	22,033,521,466	47,153,430,803
20	4. Gross profit from sales of goods and rendering of services		35,582,669,734	38,836,010,913
21	5. Financial income	23	9,377,551,983	9,028,551,013
22	6. Financial expense	24	2,600,213,212	(1,541,526,266)
25	7. Selling expense	25	6,719,848,547	5,295,018,711
26	8. General and administrative expense	26	7,733,885,804	7,220,898,140
30	9. Net profit from operating activities		27,906,274,154	36,890,171,341
31	10. Other income		317,598	3,850,001
32	11. Other expense		126,377,063	3,192,156
40	12. Other profit		(126,059,465)	657,845
50	13. Total net profit before tax		27,780,214,689	36,890,829,186
51	14. Current corporate income tax expense	27	5,314,133,371	5,898,262,519
60	15. Profit after corporate income tax		<u>22,466,081,318</u>	<u>30,992,566,667</u>

Preparer



Duong Thi Nga

Chief Accountant



Dau To Uyen

Hanoi, 24 March 2026

General Director



Le Tien Hung

SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2025
(Indirect method)

Code ITEMS	Note	Year 2025	Year 2024
		VND	VND
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	1. Profits before tax	27,780,214,689	36,890,829,186
	2. Adjustment for:		
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties	1,224,499,495	1,315,076,279
03	- Provisions	(879,286,161)	(4,569,366,565)
05	- Gains / loss from investment activities	(2,566,576,936)	(1,863,822,840)
08	3. Operating profit before changes in working capital	25,558,851,087	31,772,716,060
09	- Increase/decrease in receivables	689,661,463	1,294,218,523
10	- Increase/decrease in inventories	20,490,785,574	46,889,413,292
11	- Increase/decrease in payables (excluding interest payables, enterprise income tax payables)	(10,506,587,048)	(53,776,604,197)
12	- Increase/decrease in prepaid expenses	318,018,222	981,502,131
13	- Increase/decrease in trading securities	(5,839,448,932)	(4,453,105,996)
15	- Corporate income tax paid	(5,567,200,973)	(39,281,449)
17	- Other payments on operating activities	(15,255,333)	(19,607,000)
20	Net cash flow from operating activities	25,128,824,060	22,649,251,364
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets	(14,173,643,828)	(1,584,346,821)
23	2. Loans and purchase of debt instruments from other entities	(75,585,059,068)	(39,996,628,078)
24	3. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities	50,252,244,120	33,541,487,629
27	4. Interest and dividend received	2,222,057,449	1,886,782,150
30	Net cash flow from investing activities	(37,284,401,327)	(6,152,705,120)
50	Net cash flows in the year	(12,155,577,267)	16,496,546,244
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the year	32,285,312,248	15,788,766,004
70	Cash and cash equivalents at the end of the year	3 20,129,734,981	32,285,312,248

Preparer



Duong Thi Nga

Chief Accountant



Dau To Uyen

Hanoi, 24 March 2026

General Director



Le Tien Hung

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Year 2025

1 . GENERAL INFORMATION

Form of capital ownership

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

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

As at 31 December 2025, the Company have 16 employees (as at 31 December 2024: 20 employees).

Business activities

Main business activity of the Company include:

- Investment Entrustment;
- Investment Advisory;
- Receiving investment entrustment from domestic and foreign organizations and individuals;
- Real estate business.

The Company's operation in the year that affects the Separate Financial Statements

During the year, the Company continued its primary business operations in the real estate sector. However, revenue from real estate associated with infrastructure construction in 2025 decreased significantly compared to 2024. The reason is that in 2024, advance payments for many LP3 lots received prior to 2024 had met the conditions for revenue recognition, which caused revenue from sales and service provision in 2024 to increase substantially. Therefore, revenue in 2025 decreased by VND 28.37 billion compared to the previous year, equivalent to a decrease of 33%.

Corporate structure

The Company's member entities are as follows:	Address	Main business activities
- Da Nang Branch	Vo Chi Cong Street, Ngu Hanh Son Ward, Da Nang City	Investment entrustment and advisory; receiving investment entrustment; real estate business.
- Ho Chi Minh Branch	Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City	Investment entrustment and advisory; receiving investment entrustment; real estate business.

During the year, the Company has been carrying out procedures to terminate the operations of its branch in Ho Chi Minh City in accordance with Resolution No. 05/NQ-HDQT dated 23 June 2025 issued by the Board of Directors.

Information of subsidiaries, associated of the Company is provided in Note No. 4.

2 . ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1 . Accounting period and accounting currency

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

2.2 . Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Company applies Corporate Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Minister of Finance and the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State. Separate Financial Statements are prepared in accordance with regulations of each standard and supplement documents as well as with current Accounting Standards and Accounting System.

2.3 . Basis for preparation of Separate Financial Statements

Separate Financial Statements are presented based on historical cost principle.

The Company's separate financial statements are prepared on the basis of consolidating all transactions and events arising at the Head Office and its branches, which are centrally recorded in the accounting books at the Head Office.

The Users of this Separate Financial Statements should study the Separate Financial Statements combined with the Consolidated Financial Statements of the Company and its subsidiaries ("Group") for the fiscal year ended as at 31 December 2025 in order to gain enough information regarding the financial position, results of operations and cash flows of the Group.

2.4 . Financial Instruments

The preparation of Separate Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to financial reporting requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the date of the Separate Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the fiscal year.

The estimates and assumptions that have a material impact in the Separate Financial Statements include:

- Provision for bad debts;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision of financial investments;
- Estimated corporate income tax.
- Estimated allocation of prepaid expenses;

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's Separate Financial Statement 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 Separate Financial Statements and Notes to financial instruments but do not provide any relevant instruction for assessment and recognition of fair value of financial assets and liabilities.

2.6 . Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand 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.

2.7 . Financial investments

Trading securities are initially recognized at original cost which includes purchase prices plus any directly attributable transaction costs such as brokerage, transaction fee, cost of information provision, taxes, bank's fees and charges. After initial recognition, trading securities are measured at original cost less provision for diminution in value of trading securities. Upon liquidation or transfer, cost of trading securities is determined using first in first out method or weighted average method.

Investments held to maturity comprise term deposits held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments.

Investments in subsidiaries or associates are initially recognized at original cost. After initial recognition, value of these investments is measured at original cost less provision for devaluation of investments.

Provision for devaluation of investments is made at the end of the year as follows:

- *Investments in trading securities*: provision shall be made on the basis of the excess of original cost of the Investments recorded in the accounting book over their market value at the provision date.
- *Investments in subsidiaries or associates*: provision for devaluation of investments is made when the investee has incurred a loss, based on the Financial Statements of subsidiaries or associates at the provision date.
- *Investments held to maturity*: provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

2.8 . Receivables

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

The provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and for receivables that are not due but difficult to be recovered. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be based on the due date stipulated in the initial sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the case where the debts are not due but the debtor is in bankruptcy, in dissolution, or missing and making fleeing or estimating the possible losses.

2.9 . Inventories

Inventories are initially recognized at original cost including purchase price, processing cost and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the reporting date, inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

Net realizable value 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 value of inventories is determined using the specific identification method.

Inventory is recorded by perpetual method.

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

2.10 . Fixed assets

Fixed assets (tangible and intangible) are initially stated at the historical cost. During the using time, fixed assets (tangible and intangible) are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.

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 tangible fixed assets have been put into operation such as repair, maintenance and overhaul costs are recognized in the Separate Statement of Income in the year 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
- Other machinery, equipment	05 years
- Vehicles, Transportation equipment	06 years
- Office equipment and furniture	03 - 05 years
- Management software	05 years
- Indefinite land use rights	No depreciation

2.11 . Construction in progress

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

2.12 . Prepaid expenses

The expenses incurred but related to operating results of several fiscal year are recorded as prepaid expenses and are allocated to the operating results in the following fiscal year.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each fiscal year 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 supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million dong and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis from 01 to 03 years.
- Other prepaid expenses are recorded according to their historical costs and allocated on the straight-line basis from 01 to 03 years.
- Sales commission expenses are recognized as selling expenses during the year on an accrual basis, in accordance with the revenue recognized.

2.13 . Payables

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

2.14 . Borrowings

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

2.15 . Borrowing costs

Borrowing costs are recognized as operating expenses in the year, in which it is incurred excepting those which are directly attributable to the construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of that asset in accordance with VAS No. 16 "Borrowing costs".

2.16 . Accrued expenses

Payables to goods or services received from the seller or provided for the seller during a reporting period, but payments of such goods or services have not been made and other payables such as expenses in interest expenses... which are recorded to operating expenses of the reporting year.

The recording of accrued expenses as operating expenses during the year shall be carried out under the matching principle between revenues and expenses during the year. Accrued expenses are settled with actual expenses incurred. The difference between accrued and actual expenses is reverted.

2.17 . Provision for payables

Provision for payables is only recognized when meeting all of the following conditions:

- The Company has a present debt obligation (legal obligation or joint obligation) as a result of past events;
- It is probable that the decrease in economic benefits may lead to the requirement for debt settlement;
- Debt obligation can be estimated reliably.

Value recorded as a provision for payable is the most reasonably estimated amount required to settle the current debt obligation at the end of the accounting year.

Only expenses related to the previously recorded provision for payable shall be offset by that provision for payables.

2.18 . 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 profit appropriation or loss handling of the Company.

Dividends to be paid to shareholders are recognised as a payable in Separate Statement of Financial position after the announcement of dividend payment from the Board of Management.

2.19 Revenue

Revenue is recognized when it is probable that the economic benefits will flow to the Company which can be reliably measured. Revenue is determined as the reasonable value of received or receivable amounts minus (-) trade discount, reductions in the price of goods sold and value of returns of goods sold. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

Revenue from rendering of services:

- The percentage of completion of the transaction at the Balance sheet date can be measured reliably.

Real estate sales revenue

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

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

Financial income

Financial incomes include income from assets yielding interest, dividends and other financial gains by the Company shall be recognised when the 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.

Dividend income shall be recognised when the Company's right to receive dividend is established.

2.20 . Costs of goods sold

Cost of goods sold and services rendered are cost of finished goods, merchandises, materials sold or services rendered during the year, and recorded on the basis of matching with revenue and on a prudence basis. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, labour cost and fixed manufacturing overheads not allocated to the value of inventory, provision for devaluation of inventory, abnormal expenses and losses of inventories after deducting the responsibility of collective and individuals concerned, etc. is recognized fully and promptly into cost of goods sold in the year even when products and goods have not been determined as sold.

2.21 . Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Losses from the disposal and transfer of short-term securities, transaction cost of selling securities;
- Provision for diminution in value of trading securities price; provision for losses from investment in other entities, losses from sale of foreign currency, exchange loss, etc.

The above items are recorded by the total amount arising in the year without offsetting against financial income.

2.22 . Corporate income tax

a) Current corporate income tax expenses

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

b) 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.

2.23 . Related Parties

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

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

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

Details of related party transactions are presented in the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025 of the Company published concurrently by the Company in its Consolidated Financial Statements and Separate Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025.

2.24 . Segment information

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

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash on hand	60,921,335	419,233,556
Demand deposits (i)	8,963,813,646	2,866,078,692
Cash equivalents (ii)	11,105,000,000	29,000,000,000
	<u>20,129,734,981</u>	<u>32,285,312,248</u>

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

(ii) As at 31 December 2025, the cash equivalents are term deposits no more than 03 months deposited at Commercial Banks with interest from 4.5%/ year to 4.75%/ year.

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held-to-maturity investments

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost VND	Provision VND	Original cost VND	Provision VND
Short-term investments	41,774,000,000	-	16,441,185,052	-
Term deposits (i)	41,774,000,000	-	16,441,185,052	-
	<u>41,774,000,000</u>	<u>-</u>	<u>16,441,185,052</u>	<u>-</u>

(i) As at 31 December 2025, held-to-maturity investments are term deposits from 106 days to 243 days deposited at Commercial Banks with interest from 4.50%/ year to 7.20%/ year.

PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company

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

Separate Financial Statements

for the fiscal year ended as at 31 December 2025

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

a) Trading securities

	31/12/2025			01/01/2025		
	Original cost VND	Fair value VND	Provision VND	Original cost VND	Fair value VND	Provision VND
Stock investments (i)	16,959,971,217	13,898,275,000	(3,061,696,217)	11,120,522,285	11,087,240,000	(401,834,242)
IDC shares	-	-	-	991,843,203	946,900,000	(44,943,203)
PLX shares	-	-	-	994,880,537	825,000,000	(169,880,537)
TRC shares	-	-	-	127,791,400	129,120,000	-
GMD shares	-	-	-	200,825,625	195,600,000	(5,225,625)
FPT shares	565,947,650	440,680,000	(125,267,650)	4,207,776,643	4,575,000,000	-
VTP shares	-	-	-	4,562,584,877	4,380,800,000	(181,784,877)
SCS shares	779,367,300	514,000,000	(265,367,300)	-	-	-
TCW shares	443,514,275	379,200,000	(64,314,275)	-	-	-
CTR shares	745,897,170	511,800,000	(234,097,170)	-	-	-
VGI shares	427,991,025	354,000,000	(73,991,025)	-	-	-
MSN shares	1,502,963,569	1,386,000,000	(116,963,569)	-	-	-
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)	-	-	-
VPB shares	1,200,948,725	1,088,700,000	(112,248,725)	-	-	-
SSI shares	1,501,112,320	1,240,250,000	(260,862,320)	-	-	-
DPM shares	271,301,342	260,325,000	(10,976,342)	-	-	-
VCB shares	287,831,100	287,500,000	(331,100)	-	-	-
ACV shares	147,721,250	146,700,000	(1,021,250)	-	-	-
Other stocks	34,820,000	34,820,000	-	34,820,000	34,820,000	-



PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company

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

Separate Financial Statements

for the fiscal year ended as at 31 December 2025

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost VND	Fair value VND	Original cost VND	Fair value VND
Securities and other financial	6,763,176,000	-	6,763,176,000	-
PVCI shares invested under entrusted investment (ii)	4,875,000,000	-	4,875,000,000	-
Investment in listed securities from entrusted funds (iii)	1,852,176,000	-	1,852,176,000	-
Other investments	36,000,000	-	36,000,000	-
	23,723,147,217	13,898,275,000	17,883,698,285	11,087,240,000
				(401,834,242)

(i) The fair value of trading securities are closing price at the reporting date that listed on HNX, HOSE on 31 December 2024 and 31 December 2025.

Trading securities listed on the UpCom market fluctuate frequently in accordance with market value, and their values can be determined reliably. The fair value is the market closing price at the end of the financial reporting year (as of 31 December 2024 and 31 December 2025).

(ii) According to the entrusted investment agreement signed with PetroVietnam Securities Joint Stock Company ("PSI") dated 30 May 2014, PSI agreed to entrust investment capital and authorized PetroVietnam Insurance Financial Investment Joint Stock Company ("PVIF") to carry out investments through the purchase and sale of listed securities to maximize profits while minimizing risks. Accordingly, PVIF will return the investment portfolio (after deducting reasonable and legitimate fees and expenses) upon the contract's termination and bears no risk from this agreement. The total entrusted capital is presented in Note 17 (ii).

(iii) The listed securities investment cooperation agreements with customers are funded by entrusted capital from PetroVietnam Securities Joint Stock Company ("PSI") under the entrusted investment contract and business cooperation agreement. The Company receives a fixed interest rate and bears no risk from these listed securities investment cooperation agreements. As of the date of this report, the Company is still working with PSI to find a solution for handling these investments (Note 17 (i)).

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

c) Equity investments in other entities

	31/12/2025		01/01/2025		
	Original cost VND	Provision VND	Original cost VND	Provision VND	
				Rate of voting rights %	
Investments in subsidiaries	123,652,369,787	(22,929,343,908)	123,652,369,787	(27,073,002,044)	
- Central Development Investment Joint Stock Company (CDI)	78,400,000,000	(8,333,842,962)	78,400,000,000	(13,114,822,879)	98.00
- Sun waterfall investment Trading and travel Joint Stock Company (Suncom)	45,252,369,787	(14,595,500,946)	45,252,369,787	(13,958,179,165)	51.00
Investments in associate	52,800,000,000	-	52,800,000,000	-	-
- Hanoi Academy Investment and Education Joint Stock Company	52,800,000,000	-	52,800,000,000	-	24.72
	176,452,369,787	(22,929,343,908)	176,452,369,787	(27,073,002,044)	

5 . SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Other parties	7,990,572,916	(3,315,146,876)	3,325,147,314	(3,315,146,876)
- Steeltec Company Limited	3,226,562,276	(3,226,562,276)	3,226,562,276	(3,226,562,276)
- Vietcap Securities Joint Stock Company	409,494,835	-	-	-
- Mirae Asset Finance Company Limited	3,851,124,635	-	-	-
- Other customers	503,391,170	(88,584,600)	98,585,038	(88,584,600)
	7,990,572,916	(3,315,146,876)	3,325,147,314	(3,315,146,876)

6 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	6,422,661,714	-	222,243,000	-
- Central development investment joint stock company	6,422,661,714	-	222,243,000	-
Other parties	117,826,053	(22,000,000)	63,213,249	(22,000,000)
- AASC Auditing Firm Company Limited	86,400,000	-	36,000,000	-
- Other suppliers	31,426,053	(22,000,000)	27,213,249	(22,000,000)
	6,540,487,767	(22,000,000)	285,456,249	(22,000,000)

7 . OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) Detailed as content				
- Accrued income from entrusted investment in listed securities with PSI (i)	8,267,217,108	(112,312,248)	8,267,217,108	(112,312,248)
- Receivables under the entrusted capital management contract (ii)	3,000,000,000	-	3,000,000,000	-
- Receivable from employees who have resigned	1,688,000,000	(1,688,000,000)	1,688,000,000	(1,688,000,000)
- Advances	4,160,160	-	3,689,469,959	-
- Accrued interest receivable	525,970,641	-	162,524,681	-
- Other receivables	1,014,935,765	(582,935,765)	1,014,935,765	(582,935,765)
	14,500,283,674	(2,383,248,013)	17,822,147,513	(2,383,248,013)

b) Detailed as object

<i>Related parties</i>	-	-	3,680,885,767	-
- Mr. Le Tien Hung	-	-	3,680,885,767	-
 <i>Other parties</i>	 14,500,283,674	 (2,383,248,013)	 14,141,261,746	 (2,383,248,013)
- PetroVietnam Securities Joint Stock Company (i)	8,267,217,108	(112,312,248)	8,267,217,108	(112,312,248)
- Thien Thanh Construction Investment Joint Stock Company (ii)	3,000,000,000	-	3,000,000,000	-
- Others	3,233,066,566	(2,270,935,765)	2,874,044,638	(2,270,935,765)
	<u>14,500,283,674</u>	<u>(2,383,248,013)</u>	<u>17,822,147,513</u>	<u>(2,383,248,013)</u>

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

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

8 . DOUBTFUL DEBTS

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

9 . INVENTORIES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Real estate finished goods	385,225,482	-	20,876,011,056	-
	385,225,482	-	20,876,011,056	-

Inventories in warehouse reflect the value of real estate finished goods which are land use rights attached to infrastructure (completed awaiting sale) of the Hoa Quy Urban Area Project, Da Nang city, developed for sale purposes with a total area of 5,660.0 m², which has been granted a land use right certificate. As at 31 December 2025, prices of real estate finished goods are recorded based on costs that have been compiled with preliminary evidence from the time of completion pending sale and may be additionally adjusted for subsequent associated infrastructure construction costs as they continue to arise (if any). The project is still being developed (Details in Note 13).

10 . PREPAID EXPENSES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term		
Sales commission expenses	110,782,909	217,775,682
Tools and supplies for use	21,362,397	20,359,789
Other expenses	-	6,300,000
	132,145,306	244,435,471
b) Long-term		
Tools and supplies for use	273,470,999	479,199,056
	273,470,999	479,199,056

Petro Vietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company
No. 15, Alley 22 Mac Thai To, Yen Hoa Ward, Hanoi

Separate Financial Statements
for the fiscal year ended as at 31 December 2025

11 . TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, construction VND	Machinery, equipment VND	Vehicles, transportation VND	Office equipment and furniture VND	Total VND
Original cost					
Beginning balance	17,064,549,091	178,558,182	6,724,284,006	225,544,544	24,192,935,823
Ending balance of the year	17,064,549,091	178,558,182	6,724,284,006	225,544,544	24,192,935,823
Accumulated depreciation					
Beginning balance	5,321,007,629	178,558,182	5,167,007,176	161,406,778	10,827,979,765
- Depreciation in the year	714,400,152	-	482,739,648	27,359,695	1,224,499,495
Ending balance of the year	6,035,407,781	178,558,182	5,649,746,824	188,766,473	12,052,479,260
Net carrying amount					
Beginning of the year	11,743,541,462	-	1,557,276,830	64,137,766	13,364,956,058
Ending of the year	11,029,141,310	-	1,074,537,182	36,778,071	12,140,456,563

- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 4,132,098,812 (as at 01 January 2025: VND 4,099,917,903).



101 60 000000 1/1

12 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights (i)	Computer software	Total
	VND	VND	VND
Original cost			
Beginning balance	1,977,687,881	126,000,000	2,103,687,881
Ending balance of the year	1,977,687,881	126,000,000	2,103,687,881
Accumulated amortisation			
Beginning balance	-	126,000,000	126,000,000
Ending balance of the year	-	126,000,000	126,000,000
Net carrying amount			
Beginning of the year	1,977,687,881	-	1,977,687,881
Ending of the year	1,977,687,881	-	1,977,687,881

- (i) The Company's land use rights are long-term land use rights according to the Certificate of Land Use Rights, ownership of houses and other assets attached to land No. CK 771871 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Hanoi City dated 15 September 2017, land plot number box 07 map sheet number 05, address at 27/7 Import-Export Packaging Company Group, Yen Hoa Ward, City Hanoi street with a total area of 80 m².

Cost of fully depreciated intangible fixed assets at the end of the year but still in use is VND 126,000,000 (As at 01 January 2025: VND 126,000,000).

13 . LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Hoa Quy Urban Area Project (i)	66,314,376,088	59,757,717,343
	66,314,376,088	59,757,717,343

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

- Investor: PetroVietnam Insurance Finance Investment Joint Stock Company.
- Total investment capital of the project: VND 463.463 billion.

The total commercial land area handed over to the Company is 104,454.10 m². The total area transferred as at 31 December 2025 is 89,610.8 m², of which 1,814.8 m² was transferred in 2025 (2024: 3,917.20 m²). The remaining area not yet transferred as at 31 December 2025 is 14,843.30 m² (as at 31 December 2024: 16,658.10 m²).

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

14 . SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
Related parties	658,634,340	658,634,340	937,296,000	937,296,000
- Central Development Investment Joint Stock Company	658,634,340	658,634,340	937,296,000	937,296,000
Other parties	26,124	26,124	1,710,829	1,710,829
- Other suppliers	26,124	26,124	1,710,829	1,710,829
	<u>658,660,464</u>	<u>658,660,464</u>	<u>939,006,829</u>	<u>939,006,829</u>

15 . SHORT-TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Ms. Vo Thi Lieu	-	5,972,176,282
- 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 customers	-	16,679
	<u>8,065,323,273</u>	<u>17,357,424,826</u>

17 . OTHER PAYABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term		
a.1) Details as content	29,964,103,218	29,928,242,928
Trade union fee	116,980,077	85,253,577
Accrued entrusted investment expenses in listed securities with PSI (i)	8,028,863,835	8,028,863,835
Entrusted capital management received from PSI (i)	1,852,176,000	1,852,176,000
Entrusted investment capital received from PSI (ii)	7,699,569,991	7,699,569,991
Dividends payables	12,151,917,500	12,151,917,500
Other payables	114,595,815	110,462,025
	29,964,103,218	29,928,242,928
a.2) Details as object	29,964,103,218	29,928,242,928
- PetroVietnam Securities Joint Stock Company	17,580,609,826	17,580,609,826
- Shareholders	12,151,917,500	12,151,917,500
- Other parties	231,575,892	195,715,602
	29,964,103,218	29,928,242,928
b) Long-term		
b.1) Details as content	4,421,060,000	4,526,049,930
Long-term deposits, collateral received	-	104,989,930
Other payables (iii)	4,421,060,000	4,421,060,000
	4,421,060,000	4,526,049,930
b.2) Details as object	4,421,060,000	4,526,049,930
- Ms. Ha Phuong My	2,630,274,000	2,630,274,000
- Mr. Nguyen Van Hoa	1,153,841,000	1,153,841,000
- Other parties	636,945,000	741,934,930
	4,421,060,000	4,526,049,930

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

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

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

18 . BORROWINGS

	01/01/2025		During the year		31/12/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Long-term borrowings						
Long-term loans from individuals (i)	3,735,449,000	3,735,449,000	-	-	3,735,449,000	3,735,449,000
	<u>3,735,449,000</u>	<u>3,735,449,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,735,449,000</u>	<u>3,735,449,000</u>

(i) Personal loan contracts have a loan term of 24 months from the disbursement date and are interest-free. The Company has the right to extend the loan term by an additional 12 months. Additionally, the loan term will be automatically extended for a period equivalent to any delay by the lender in disbursing any portion of the loan amount to the Company. The purpose of the loan is to invest in the Company's business operations. The individual lenders will receive priority rights under agreements registered for the priority right to purchase developed land lots in the Hoa Quy Urban Area Project, 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 entity fund VND	Retained earnings VND	Total VND
Beginning balance of previous year	200,622,650,000	6,263,958,859	339,954,799	33,273,263,531	240,499,827,189
Profit the previous year	-	-	-	30,992,566,667	30,992,566,667
Profit distribution	-	43,155,869	43,155,869	(129,467,607)	(43,155,869)
Ending balance of previous year	200,622,650,000	6,307,114,728	383,110,668	64,136,362,591	271,449,237,987
Profit of the current year	-	-	-	22,466,081,318	22,466,081,318
Profit distribution	-	5,180,824,713	1,726,941,571	(8,634,707,855)	(1,726,941,571)
Ending balance of current year	200,622,650,000	11,487,939,441	2,110,052,239	77,967,736,054	292,188,377,734

(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
		8,634,707,855

HỒ SƠ
C
TỶ HỒUH
ITC
PHÁP
TÀI
M DÃ
692

b) Details of Contributed capital

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

According to the Business Registration Certificate No. 0103020480 issued by the Hanoi Authority for Planning and Investment for the first time dated 6 November 2007 and the 8th amended Business Registration Certificate dated 8 January 2025, the Company's charter capital is VND 300,000,000,000. As at 31 December 2025, 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
<i>Owner's invested capital</i>		
- At the beginning of the year	200,622,650,000	200,622,650,000
- At the end of the year	<u>200,622,650,000</u>	<u>200,622,650,000</u>
<i>Dividends and profit</i>		
- Dividend payable at the beginning of the year	12,151,917,500	12,151,917,500
- Dividend payable at the end of the year	<u>12,151,917,500</u>	<u>12,151,917,500</u>

d) Company's funds

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Development and investment funds	11,487,939,441	6,307,114,728
Other reserves	2,110,052,239	383,110,668
	<u>13,597,991,680</u>	<u>6,690,225,396</u>

20 . OFF STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ITEMS

Doubtful debts written-offs

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Receivables	811,907,145	811,907,145
	811,907,145	811,907,145

21 . TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Revenue from real estate transfer	57,570,199,644	85,947,219,385
Revenue from rendering of services	45,991,556	42,222,331
	57,616,191,200	85,989,441,716

22 . COST OF GOODS SOLD

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Cost of real estate transfer	22,033,521,466	47,153,430,803
	22,033,521,466	47,153,430,803

23 . FINANCIAL INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Interest income	1,716,285,305	811,185,028
Income from trading securities	5,868,971,678	6,454,315,985
Dividends or profits received	1,792,295,000	1,763,050,000
	9,377,551,983	9,028,551,013

24 . FINANCIAL EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Loss from trading securities	4,084,009,373	3,027,840,299
Provision for diminution in value of trading securities and impairment loss from investment	(1,483,796,161)	(4,569,366,565)
	2,600,213,212	(1,541,526,266)

25 . SELLING EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	28,339,261	36,253,085
Labour expenses	1,387,677,464	1,233,374,907
Depreciation expenses	159,090,912	166,170,074
Expenses of outsourcing services	5,100,800,821	3,750,943,662
Other expenses by cash	43,940,089	108,276,983
	6,719,848,547	5,295,018,711

26 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	519,321,298	792,367,194
Labour expenses	3,454,763,046	2,989,178,779
Depreciation expenses	1,065,408,583	1,155,985,367
Tax, Charge, Fee	28,081,576	15,324,735
Expenses of outsourcing services	2,250,037,364	1,666,059,056
Other expenses in cash	416,273,937	601,983,009
	7,733,885,804	7,220,898,140

27 CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
<i>Corporate income tax from non-real estate business activities</i>		
Total profit before tax	4,362,145,213	8,666,996,560
Increase	64,557,401	48,586,085
- <i>Ineligible expenses</i>	64,557,401	48,586,085
Taxable income	4,426,702,614	8,715,582,645
Decrease	(1,792,295,000)	(1,763,050,000)
- <i>Dividend payment</i>	(1,792,295,000)	(1,763,050,000)
Carried forward loss	-	(6,150,158,969)
Taxable income	2,634,407,614	802,373,676
Current corporate income tax expense (tax rate 20%)	526,881,523	160,474,735
Tax payable at the beginning of the year	140,957,673	(19,517,062)
Tax paid in the year	(140,957,673)	-
Corporate income tax payable at the end of the year from non-real estate business activities	526,881,523	140,957,673
<i>Corporate income tax from properties business activity</i>		
Total profit from properties business activity	23,418,069,476	28,223,832,626
Increase	518,189,764	465,106,296
- <i>Other non-deductible expenses</i>	518,189,764	465,106,296
Taxable income	23,936,259,240	28,688,938,922
Current corporate income tax expense	4,787,251,848	5,737,787,784
Tax payable at the beginning of the year	(3,912,293,442)	(9,610,799,777)
Tax paid in the year	(5,426,243,300)	(39,281,449)
Corporate income tax payable at the end of the year from properties business activity	(4,551,284,894)	(3,912,293,442)
Corporate income tax expenses	5,314,133,371	5,878,745,457
Corporate income tax payable at the end of the year	(4,024,403,371)	(3,771,335,769)

28 . BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	547,660,559	828,620,279
Labour expenses	4,842,440,510	4,222,553,686
Depreciation expenses	1,224,499,495	1,322,155,441
Expenses of outsourcing services	7,350,838,185	5,432,327,453
Other expenses in cash	488,295,602	710,259,992
	<u>14,453,734,351</u>	<u>12,515,916,851</u>

29 . FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

The Company's financial risks include market risk, credit risk and liquidity risk. The 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 face market risks such as changes on prices, exchange rates and interest rates.

Price Risk:

The Company bears price risk of equity instruments from short-term and long-term security investments due to uncertainty on future prices of the securities. Long-term securities are held for long-term strategies, at the end of the fiscal year, the Company has no plans to sell these investments.

	Up to 1 year	From over 1 year to 5 years	More than 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2025				
Short-term investments	13,898,275,000	-	-	13,898,275,000
	<u>13,898,275,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,898,275,000</u>
As at 01/01/2025				
Short-term investments	11,087,240,000	-	-	11,087,240,000
	<u>11,087,240,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,087,240,000</u>

Interest rate risk:

The Company bears the risk of interest rates due to fluctuation in fair value of future cash flow of a financial instrument according to changes in market interest rates if the Company has time or demand deposits, loans and debts subject to floating interest rates. The Company manages interest rate risk by analyzing the market competition situation to obtain any interest profitable for its operation purpose.

Credit Risk

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

	Up to 1 year	From over 1 year to 5 years	More than 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2025				
Cash and cash equivalents	20,068,813,646	-	-	20,068,813,646
Trade and other receivables	22,490,856,590	-	-	22,490,856,590
Loans	41,774,000,000	-	-	41,774,000,000
	<u>84,333,670,236</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>84,333,670,236</u>
As at 01/01/2025				
Cash and cash equivalents	31,866,078,692	-	-	31,866,078,692
Trade and other receivables	21,147,294,827	-	-	21,147,294,827
Loans	16,441,185,052	-	-	16,441,185,052
	<u>69,454,558,571</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>69,454,558,571</u>

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk in which the Company has trouble in settlement of its financial obligations due to lack of funds. Liquidity risk of the Company is mainly from different maturity of its financial assets and liabilities.

Due date for payment of financial liabilities based on expected payment under the contracts (based on cash flow of the original debts) as follows:

	Up to 1 year	From over 1 year to 5 years	More than 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2025				
Borrowings and debts	-	3,735,449,000	-	3,735,449,000
Trade and other payables	30,622,763,682	4,526,049,930	-	35,148,813,612
	<u>30,622,763,682</u>	<u>8,261,498,930</u>	<u>-</u>	<u>38,884,262,612</u>
As at 01/01/2025				
Borrowings and debts	-	3,735,449,000	-	3,735,449,000
Trade and other payables	30,867,249,757	4,526,049,930	-	35,393,299,687
	<u>30,867,249,757</u>	<u>8,261,498,930</u>	<u>-</u>	<u>39,128,748,687</u>

The Company believes that the concentration of risk in respect of debt repayment is low. The Company is able to settle its due obligations from cash flows generated from operating activities and proceeds from the maturity of financial assets.

30 . 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.

31 . SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING YEAR

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

32 . COMPARATIVE FIGURES

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

Preparer

Chief Accountant

Hanoi, 24 March 2026
General Director

Duong Thi Nga

Dau To Uyen

Le Tien Hung



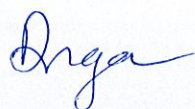
31 . SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING YEAR

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

32 . COMPARATIVE FIGURES

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

Preparer



Duong Thi Nga

Chief Accountant



Dau To Uyen

Hanoi, 24 March 2026

General Director



Le Tien Hung

