

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Điều hành	2
Báo cáo soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ	3
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ (Mẫu số B 01a – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ (Mẫu số B 02a – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ (Mẫu số B 03a – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (Mẫu số B 09a – DN)	9

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy phép thành lập và hoạt động

Số 42GP/KDBH do Bộ Tài chính cấp vào ngày 12 tháng 3 năm 2007.

Được thay thế bởi:

Giấy Chứng nhận

Đăng ký Doanh nghiệp

Số 0100151161 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp được thay đổi gần nhất (lần thứ 21) được cấp vào ngày 21 tháng 8 năm 2024.

Hội đồng Quản trị

Ông Jens Holger Wohlthat	Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Thanh Danh Francois	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT
Ông Nguyễn Tuấn Tú	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Ulrich Heinz Wollschläger	Thành viên HĐQT
Ông Đoàn Linh	Thành viên HĐQT
Bà Bùi Thị Nguyệt	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Christian Sebastian Mueller	Thành viên độc lập HĐQT
Bà Christine Nagel	Thành viên độc lập HĐQT

Ban Kiểm soát

Bà Hà Lan	Trưởng ban
Ông Daryl John Vella	Thành viên
Ông Trần Trọng Bình	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên
	(từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)
Ông Lê Tài Đức	Thành viên
	(đến ngày 17 tháng 4 năm 2026)

Ban Điều hành

Ông Nguyễn Tuấn Tú	Tổng Giám đốc
Ông Phùng Tuấn Kiên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Anh Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Văn Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Tiến Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Duy Cường	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Tuấn Tú	Phó Chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám đốc
--------------------	-------------------------------------

Trụ sở chính

Tòa nhà PVI, Lô VP2, phố Phạm Văn Bạch, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Trách nhiệm của Ban Điều hành Công ty đối với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ban Điều hành của Công ty Cổ phần PVI ("Công ty") chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Điều hành của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính riêng của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ban Điều hành của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

Phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Theo đây, chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 41. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với 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 giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Điều hành



Nguyễn Tuấn Tú
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

Hà Nội, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 12 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần PVI ("Công ty") được Ban Điều hành của Công ty phê duyệt ngày 12 tháng 8 năm 2026. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này bao gồm: báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 41.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên kết quả soát xét. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - *Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện*.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Trần Hồng Kiên

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số:

0298-2023-006-1

Đại diện theo ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HAN 4569

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 8 năm 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		250.944.990.950	554.217.553.290
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	82.387.735.194	270.826.007.011
111	Tiền		27.387.735.194	245.826.007.011
112	Các khoản tương tiền		55.000.000.000	25.000.000.000
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		26.486.025.703	233.176.476.319
121	Chứng khoán kinh doanh	4(a)	-	212.298.840.910
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(b)	26.486.025.703	20.877.635.409
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		106.497.449.337	29.749.868.003
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	28.905.040.785	22.389.497.483
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn		6.302.186.851	4.392.478.525
135	Phải thu ngắn hạn khác	6	71.786.928.269	3.439.125.954
136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(496.706.568)	(471.233.959)
140	Hàng tồn kho		702.004.512	912.093.412
141	Hàng tồn kho		702.004.512	912.093.412
160	Tài sản ngắn hạn khác		34.871.776.204	19.553.108.545
161	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	8(a)	32.644.314.019	16.582.526.695
163	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11(a)	2.227.462.185	2.970.581.850
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		7.392.167.257.954	7.006.446.384.759
210	Các khoản phải thu dài hạn		85.000.000	85.000.000
215	Phải thu dài hạn khác		85.000.000	85.000.000
220	Tài sản cố định		110.640.414.987	115.205.109.395
221	Tài sản cố định hữu hình	9(a)	105.919.337.739	109.435.439.403
222	Nguyên giá		306.750.309.260	303.456.735.711
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(200.830.971.521)	(194.021.296.308)
227	Tài sản cố định vô hình	9(b)	4.721.077.248	5.769.669.992
228	Nguyên giá		22.991.039.517	21.746.843.517
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(18.269.962.269)	(15.977.173.525)
240	Bất động sản đầu tư	10	790.143.966.771	805.810.066.851
241	Nguyên giá		1.212.399.885.766	1.212.399.885.766
242	Giá trị khấu hao lũy kế		(422.255.918.995)	(406.589.818.915)
260	Đầu tư tài chính dài hạn	4(c)	6.452.601.050.000	6.052.702.550.000
261	Đầu tư vào công ty con		6.447.743.550.000	6.047.743.550.000
263	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		43.500.000.000	43.500.000.000
264	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác		(38.642.500.000)	(38.541.000.000)
270	Tài sản dài hạn khác		38.696.826.196	32.643.658.513
271	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	8(b)	38.696.826.196	32.643.658.513
280	TỔNG TÀI SẢN		7.643.112.248.904	7.560.663.938.049

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 41 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(TIẾP THEO)**

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		295.357.722.480	336.071.275.760
310	Nợ ngắn hạn		97.101.918.924	135.291.575.715
311	Phải trả người bán ngắn hạn		1.215.958.400	6.453.936.098
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận		8.218.972.143	8.218.972.143
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11(b)	7.351.195.446	14.248.348.210
315	Phải trả người lao động		11.599.545.994	42.822.572.874
316	Chi phí phải trả ngắn hạn		13.880.817.346	14.325.284.787
319	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	12(a)	41.182.695.553	39.672.693.285
320	Phải trả ngắn hạn khác	13(a)	1.425.192.503	1.635.672.597
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		12.227.541.539	7.914.095.721
330	Nợ dài hạn		198.255.803.556	200.779.700.045
337	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	12(b)	162.506.362.684	165.609.714.668
338	Phải trả dài hạn khác	13(b)	35.705.904.297	35.126.448.802
343	Dự phòng phải trả dài hạn		43.536.575	43.536.575
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.347.754.526.424	7.224.592.662.289
410	Vốn chủ sở hữu		7.347.754.526.424	7.224.592.662.289
411	Vốn góp của chủ sở hữu	14, 15	2.342.418.670.000	2.342.418.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.342.418.670.000	2.342.418.670.000
412	Thặng dư vốn	15	3.716.658.852.155	3.716.658.852.155
418	Quỹ đầu tư phát triển	15	179.211.820.775	179.211.820.775
420	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	15	1.109.465.183.494	986.303.319.359
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		976.643.519.754	180.624.990.676
420b	- LNST chưa phân phối của kỳ này/ năm nay		132.821.663.740	805.678.328.683
440	TỔNG NGUỒN VỐN		7.643.112.248.904	7.560.663.938.049



Nguyễn Hải Hà Anh
Người lập



Trần Duy Cường
Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Tú
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 12 tháng 8 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 41 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 02a – DN

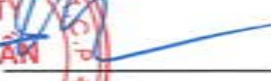
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
		Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
01	Doanh thu cung cấp dịch vụ	81.649.562.450	78.309.374.520	157.068.031.944	157.288.679.094
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ (10 = 01 – 02)	81.649.562.450	78.309.374.520	157.068.031.944	157.288.679.094
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	55.483.669.150	49.370.352.801	101.965.605.830	97.637.595.648
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 – 11)	26.165.893.300	28.939.021.719	55.102.426.114	59.651.083.446
22	Doanh thu hoạt động tài chính	68.667.889.670	127.918.831.764	131.378.113.267	263.097.315.525
23	Chi phí tài chính	1.067.692.364	7.235.561.675	1.695.239.747	10.242.093.834
24	- Trong đó: Chi phí lãi vay	-	2.592.876.712	-	5.185.753.425
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	24.420.091.420	21.665.267.952	50.279.960.310	44.424.514.124
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 – 22 – 26)	69.345.999.186	127.957.023.856	134.505.339.324	268.081.791.013
31	Thu nhập khác	150.282.438	38.840.800	1.504.801.278	1.218.059.352
32	Chi phí khác	25.000.000	55.000.000	40.000.000	60.000.000
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác (40 = 31 – 32)	125.282.438	(16.159.200)	1.464.801.278	1.158.059.352
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	69.471.281.624	127.940.864.656	135.970.140.602	269.239.850.365
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	487.039.654	-	3.148.476.862	229.868.182
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	2.976.473.149
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 – 51 – 52)	68.984.241.970	127.940.864.656	132.821.663.740	266.033.509.034


 Nguyễn Hải Hà Anh
 Người lập


 Trần Duy Cường
 Kế toán trưởng




 Nguyễn Tuấn Tú
 Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật
 Ngày 12 tháng 8 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 41 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
		Năm nay VND	Năm trước VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	135.970.140.602	269.239.850.365
	Điều chỉnh cho các khoản:		
	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	24.865.799.902	27.695.823.417
02		126.972.609	(37.498.639.533)
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	81.943.952	(608.808.427)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	(130.871.540.650)	(262.417.823.436)
06	Chi phí đi vay	-	5.185.753.425
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	30.173.316.415	1.596.155.811
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(8.740.829.844)	3.807.782.924
10	Giảm hàng tồn kho	210.088.900	134.511.300
11	Giảm các khoản phải trả	(36.518.803.423)	(38.788.521.786)
12	Tăng chi phí chờ phân bổ	(22.114.955.007)	(5.752.289.067)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh	212.298.840.910	37.085.880.000
14	Chi phí đi vay đã trả	-	(5.185.753.425)
15	Thuế TNDN đã nộp	(11.656.672.537)	(16.186.264.398)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(5.335.407.833)	(4.037.165.893)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	158.315.577.581	(27.325.664.534)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(4.645.951.368)	(4.289.063.812)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	277.779	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(25.877.635.409)	(90.877.635.409)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	20.877.635.409	877.635.409
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(680.000.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	280.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	62.973.768.143	125.038.721.755
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(346.671.905.446)	30.749.657.943
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	-	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(188.356.327.865)	3.423.993.409
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3 270.826.007.011	35.875.402.238
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(81.943.952)	608.808.427
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3 82.387.735.194	39.908.204.074


 Nguyễn Hải Hà Anh
 Người lập


 Trần Duy Cường
 Kế toán trưởng




 Nguyễn Tuấn Tú
 Tổng Giám đốc/
 Người đại diện theo pháp luật
 Ngày 12 tháng 8 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 41 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần PVI (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 42GP/KDBH do Bộ Tài chính cấp ngày 12 tháng 3 năm 2007. Giấy phép thành lập và hoạt động được thay thế bởi Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100151161 thay đổi lần thứ 12 đề ngày 28 tháng 6 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi gần nhất (lần thứ 21) được cấp vào ngày 21 tháng 8 năm 2024.

Từ ngày 10 tháng 8 năm 2007, Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) với mã giao dịch cổ phiếu là PVI.

Trước ngày 1 tháng 8 năm 2011, Công ty có tiền thân là Tổng Công ty Cổ phần bảo hiểm Dầu khí Việt Nam, trực tiếp kinh doanh bảo hiểm. Sau khi tái cấu trúc, Công ty chuyển đổi hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con. Công ty không còn trực tiếp kinh doanh bảo hiểm và không chịu điều chỉnh của Luật kinh doanh Bảo hiểm, mà hoạt động theo mô hình công ty đầu tư vốn và nắm giữ tài sản, chịu điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp.

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh dịch vụ tài chính và kinh doanh bất động sản. Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

- Hoạt động nắm giữ tài sản;
- Hoạt động kinh doanh dịch vụ tài chính;
- Hoạt động kinh doanh bất động sản; và
- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính và xử lý dữ liệu.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng. Tài sản và nợ phải trả được trình bày là ngắn hạn nếu dự kiến được thu hồi, thanh toán hoặc Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ thanh toán tại bất cứ thời điểm nào trong thời hạn từ 12 tháng trở xuống kể từ ngày kết thúc kỳ báo cáo; các khoản mục còn lại được phân loại là dài hạn.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có hai (02) chi nhánh trực thuộc hạch toán phụ thuộc là Trung tâm Công nghệ thông tin và Trung tâm Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ và bốn (04) công ty con trực tiếp như sau:

	Hoạt động chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Tổng Công ty Bảo hiểm PVI	Bảo hiểm phi nhân thọ	Phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100%	100%	100%	100%
2. Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm Hà Nội	Tái bảo hiểm	Phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	81,09%	81,09%	81,09%	81,09%
3. Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI	Quản lý quỹ đầu tư	Phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	61,96%	61,96%	61,96%	61,96%
4. Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI (*)	Quỹ đầu tư	Phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	16,00%	100%	34,67%	100%

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TIẾP THEO)

- (*) Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI ("PIF") được thành lập ngày 25 tháng 5 năm 2017 dưới hình thức quỹ đóng theo Thông báo số 153/TB-UBCK của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và được tiếp tục gia hạn hoạt động đến ngày 25 tháng 5 năm 2027 theo Giấy chứng nhận số 26/GCN đề ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Quỹ này được quản lý bởi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI. Ngân hàng lưu ký là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành.

Tổng số vốn của PIF tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 31 tháng 12 năm 2025 là 1.500.000.000.000 Đồng, được góp bởi các bên như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số vốn góp	%	Số vốn góp	%
Công ty Cổ phần PVI	240.000.000.000	16,00	520.000.000.000	34,67
Tổng Công ty Bảo hiểm PVI	786.000.000.000	52,40	706.000.000.000	47,07
Tổng Công ty Cổ phần Tái Bảo hiểm Hà Nội	474.000.000.000	31,60	274.000.000.000	18,26
	<u>1.500.000.000.000</u>	<u>100</u>	<u>1.500.000.000.000</u>	<u>100</u>

Việc kiểm soát quỹ này đạt được do Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của quỹ nhằm thu được lợi ích hoạt động của quỹ.

Trình bày về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:

Trong năm, Công ty lần đầu áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99/2025/TT-BTC (Thuyết minh 2.2). Do Chế độ kế toán mới không yêu cầu điều chỉnh hồi tố đối với các thay đổi chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu của Công ty, Công ty áp dụng các thay đổi này theo phương pháp phi hồi tố. Theo đó, số liệu so sánh được trình bày trên cơ sở các chính sách kế toán đã áp dụng trong năm trước. Cụ thể, số liệu so sánh ở cột "Số đầu kỳ" trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu của Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán, số liệu so sánh ở cột "Số kỳ trước" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được soát xét.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 95 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 94 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được lập 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 giữa niên độ. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được soạn lập theo nguyên tắc giá gốc.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đề cập dưới đây (bao gồm Báo cáo tình hình tài chính, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh báo cáo tài chính) được hiểu là bộ Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.2 Các thay đổi quan trọng trong chính sách kế toán áp dụng**Áp dụng lần đầu Chế độ kế toán mới**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC có hiệu lực áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Theo đó, Công ty đã áp dụng Chế độ kế toán theo Thông tư 99 từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và để làm cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Dựa trên hướng dẫn của Thông tư 99, thay đổi chính sách kế toán của các khoản mục sau được điều chỉnh phi hồi tố vào số liệu so sánh:

- Tỷ giá hối đoái áp dụng trong các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ cũng như quy đổi tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình, thay vì tỷ giá mua hoặc tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản doanh thu hoạt động tài chính trích trước phát sinh từ các khoản đầu tư như lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay, lãi trái phiếu được trình bày là một phần của khoản đầu tư liên quan, thay vì được trình bày là khoản phải thu của khách hàng như trước đây.

Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****2.3 Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán 6 tháng từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 30 tháng 6.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

2.5 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Riêng các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.7 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Các khoản phải thu bao gồm phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập khi có khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản nợ phải thu đó đối tượng nợ khó có khả năng hoặc không có khả năng thanh toán khoản nợ.

Đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, việc xác định thời gian quá hạn được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên. Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi như sau:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****2.7 Các khoản phải thu (tiếp theo)**

Đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy không có khả năng thu hồi một phần hoặc toàn bộ khoản nợ phải thu do khách nợ thì Công ty ước tính mức tổn thất không thu hồi được để trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ kế toán. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

2.8 Đầu tư tài chính**(a) Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán và các công cụ tài chính khác do Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là giá trị hợp lý của giá phí mua tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh khác (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Sau đó, Ban Điều hành thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập khi giá trị ghi sổ cao hơn giá trị thị trường của các khoản chứng khoán kinh doanh này. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Thời điểm ghi nhận chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh;
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên ba tháng, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)**

Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc là giá phí mua của khoản đầu tư và các chi phí mua liên quan trực tiếp khác (nếu có). Sau đó, doanh thu hoạt động tài chính phát sinh từ các khoản đầu tư như lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay, lãi trái phiếu,... được ghi tăng giá ghi sổ của khoản đầu tư liên quan. Đồng thời, Ban Điều hành thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Trường hợp khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có phát sinh chiết khấu hoặc phụ trội thì khoản chiết khấu, phụ trội đó được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động tài chính theo phương pháp đường thẳng phù hợp với kỳ hạn của khoản đầu tư. Nếu phần phụ trội của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phân bổ hàng kỳ lớn hơn phần lãi theo lãi suất danh nghĩa hàng kỳ của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thì phần chênh lệch này được hạch toán vào chi phí tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tới ngày đáo hạn.

(c) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm năng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Sau đó, Ban Điều hành thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Điều hành thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

(e) Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(e) Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Dự phòng tổn thất đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng tổn thất đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

(f) Nguyên tắc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính cho mục đích trình bày được xác định như sau:

- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết được xác định bằng cách tham chiếu giá đóng cửa (tại kết thúc kỳ kế toán hoặc ngày có giao dịch gần nhất với ngày kết thúc kỳ kế toán) của cổ phiếu của công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán;
- Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được giao dịch trên sàn giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) được xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày có giao dịch liền kề gần nhất trên sàn chứng khoán, trước thời điểm kết thúc kỳ kế toán;
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu không niêm yết được lựa chọn để trình bày theo tỷ lệ sở hữu trên tài sản thuần của đơn vị được đầu tư, căn cứ vào báo cáo tài chính gần nhất mà Công ty thu thập được của đơn vị đầu tư tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ;
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trái phiếu không niêm yết được xác định bằng giá gốc do lãi suất coupon được thả nổi theo biến động lãi suất thị trường;
- Giá trị hợp lý của các khoản tiền gửi tại các ngân hàng TMCP trong nước và trái phiếu được xác định bằng giá trị ghi sổ;
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đã có cam kết chuyển nhượng là giá chuyển nhượng ghi trong các hợp đồng chuyển nhượng đã ký;
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư khác không có đủ thông tin trên thị trường vào thời điểm lập báo cáo tài chính được xác định bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

2.9 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

TSCĐ là những tài sản do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty phù hợp với tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐ, được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán.

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian sử dụng hữu ích ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	40 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 10 năm
TSCĐ hữu hình khác	3 – 5 năm
Phần mềm	3 – 5 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

2.10 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là bất động sản do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý của Công ty hay bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****2.10 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)***Khấu hao*

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong thời gian sử dụng hữu ích ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê ghi trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của bất động sản đó. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc

5 – 40 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

2.11 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn phản ánh giá trị khoản chi phí chờ phân bổ có thời gian phân bổ từ 12 tháng trở xuống hoặc trong một chu kỳ kinh doanh thông thường kể từ thời điểm phát sinh chi phí chờ phân bổ. Chi phí chờ phân bổ dài hạn phản ánh giá trị khoản chi phí đã phát sinh có thời gian dự kiến phân bổ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh thông thường kể từ thời điểm phát sinh chi phí chờ phân bổ. Các khoản chi phí chờ phân bổ này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

2.12 Nợ phải trả

Các khoản phải trả được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính chất thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản nợ phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tuy nhiên, các khoản nợ phải trả mà Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ thanh toán tại bất kỳ thời điểm nào trong vòng 12 tháng kể từ ngày này được phân loại là nợ ngắn hạn.

2.13 Vay

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****2.13 Vay (tiếp theo)**

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tuy nhiên, các khoản vay mà Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ thanh toán tại bất kỳ thời điểm nào trong vòng 12 tháng kể từ ngày này được phân loại là nợ ngắn hạn.

Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

2.14 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ kế toán nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

2.15 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán.

2.16 Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán bao gồm dịch vụ cho thuê văn phòng. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ kế toán tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.17 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu phản ánh tổng mệnh giá của cổ phiếu bao gồm cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế TNDN của Công ty tại thời điểm báo cáo.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****2.18 Phân chia lợi nhuận**

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ kế toán tại ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách người sở hữu cho chứng khoán theo tỷ lệ chi trả được phê duyệt trong Nghị quyết của Hội đồng Quản trị và Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông của Công ty. Khoản phải trả cổ tức được trình bày thành một khoản phải trả riêng biệt trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ giữa niên độ.

Lợi nhuận sau thuế TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ như sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ. Quỹ được sử dụng để chi trả các khoản khen thưởng và phúc lợi cho nhân viên của Công ty theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty.

2.19 Ghi nhận doanh thu**(a) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỷ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

2.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(b) Thu nhập lãi

Tiền lãi được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

(c) Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức, lợi nhuận từ các đơn vị đầu tư.

2.20 Giá vốn dịch vụ cung cấp

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ kế toán, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.21 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ kế toán chủ yếu bao gồm chi phí đi vay và lỗ tỷ giá hối đoái.

2.22 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.23 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của kỳ kế toán hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ kế toán phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ kế toán hay một kỳ kế toán khác.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****2.23 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)**

Thuế TNDN hoãn lại, sử dụng phương pháp công nợ, được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong kỳ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.24 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, 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, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty trong cùng tập đoàn là các bên liên quan. Các bên liên kết, 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 cá nhân quản lý chủ chốt trong Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.25 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Ban Điều hành của Công ty xác định rằng rủi ro và tỷ suất sinh lời của doanh nghiệp bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

2.26 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

2.26 Ước tính kế toán trọng yếu (tiếp theo)

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng giảm giá đầu tư (Thuyết minh 2.8);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ và Bất động sản đầu tư (Thuyết minh 2.9 và 2.10);
- Thuế TNDN (Thuyết minh 2.23);

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 giữa niên độ của Công ty và được Ban Điều hành đánh giá là hợp lý.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	27.387.735.194	245.826.007.011
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	27.143.880.994	244.010.043.583
- Khác	243.854.200	1.815.963.428
Các khoản tương đương tiền (*)	55.000.000.000	25.000.000.000
	<u>82.387.735.194</u>	<u>270.826.007.011</u>

(*) Bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại trong nước với kỳ hạn gốc không quá ba tháng và lãi suất 4,75%/năm (2025: 4,75%/năm).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Chứng khoán kinh doanh

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Chứng chỉ tiền gửi	-	-	-	212.298.840.910	212.705.989.360	-

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Tiền gửi có kỳ hạn	26.486.025.703	26.486.025.703	-	20.877.635.409	20.877.635.409	-
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	25.547.808.219	25.547.808.219	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Á Châu	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
- Khác	938.217.484	938.217.484	-	877.635.409	877.635.409	-

Số dư cuối năm bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn đáo hạn còn lại không quá 12 tháng tính từ ngày lập báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại các ngân hàng thương mại trong nước, và hưởng mức lãi suất từ 4,50%/năm đến 8,60%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 4,20%/năm đến 4,75%/năm).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
i. Đầu tư vào công ty con	6.447.743.550.000	9.039.484.346.898	-	6.047.743.550.000	7.436.467.396.601	-
Tổng Công ty Bảo hiểm PVI (*)	5.000.000.000.000	6.376.220.673.211	-	4.320.000.000.000	5.033.809.431.432	-
Tổng Công ty Cổ phần Tái Bảo hiểm Hà Nội	1.160.803.950.000	2.353.370.358.000	-	1.160.803.950.000	1.811.587.254.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI	46.939.600.000	55.429.847.512	-	46.939.600.000	53.667.000.765	-
Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI (**)	240.000.000.000	254.463.468.175	-	520.000.000.000	537.403.710.404	-
ii. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	43.500.000.000	4.857.500.000	(38.642.500.000)	43.500.000.000	4.959.000.000	(38.541.000.000)
CTCP Đầu tư PVR Hà Nội	43.500.000.000	4.857.500.000	(38.642.500.000)	43.500.000.000	4.959.000.000	(38.541.000.000)
	<u>6.491.243.550.000</u>	<u>9.044.341.846.898</u>	<u>(38.642.500.000)</u>	<u>6.091.243.550.000</u>	<u>7.441.426.396.601</u>	<u>(38.541.000.000)</u>

(*) Theo Nghị quyết số 74/NQ-PVI đề ngày 28 tháng 11 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt tăng vốn điều lệ thêm 680.000.000.000 đồng cho Tổng Công ty Bảo hiểm PVI bằng phương thức góp vốn bằng tiền. Việc tăng vốn đã được hoàn thành vào ngày 5 tháng 1 năm 2026. Theo Giấy phép điều chỉnh số 63/GPĐC26/KDBH đề ngày 20 tháng 1 năm 2026, tổng số vốn điều lệ của Tổng Công ty bảo hiểm PVI đã được điều chỉnh lại là 5.000.000.000.000 đồng.

(**) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng một phần vốn góp tại Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI cho Tổng Công ty Bảo hiểm PVI và Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm Hà Nội – các công ty con của Công ty, tuy nhiên vẫn tiếp tục kiểm soát đơn vị này do Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của quỹ nhằm thu được lợi ích hoạt động của quỹ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Phải thu về hoạt động đầu tư	-	1.416.648.991
Các khoản phải thu khách hàng khác	28.905.040.785	20.972.848.492
	<u>28.905.040.785</u>	<u>22.389.497.483</u>
Trong đó:		
- Bên thứ ba	1.609.340.003	2.832.481.656
- Bên liên quan	27.295.700.782	19.557.015.827
<i>Tổng Công ty Bảo hiểm PVI</i>	<i>25.666.929.430</i>	<i>18.588.006.758</i>
<i>Tổng Công ty Cổ phần Tái Bảo hiểm Hà Nội</i>	<i>1.115.005.482</i>	<i>698.811.362</i>
<i>Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI</i>	<i>513.765.870</i>	<i>270.197.707</i>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm hơn 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi là 253.532.401 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 253.532.401 Đồng).

6 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia (*)	67.800.000.000	-
Khác	3.986.928.269	3.439.125.954
	<u>71.786.928.269</u>	<u>3.439.125.954</u>

(*) Số dư là khoản cổ tức phải thu từ Tổng Công ty Bảo hiểm PVI theo Nghị quyết về việc phân phối và chi trả lợi nhuận năm 2026 số 12a/NQ-PVIBH đề ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Tổng Công ty Bảo hiểm PVI.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

7 DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	572.766.289	76.059.721	496.706.568	572.766.289	101.532.330	471.233.959

Giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu đã trích lập dự phòng được xác định bằng giá gốc trừ dự phòng đã trích lập.

8 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
(a) Ngắn hạn		
Chi phí bản quyền phần mềm	26.406.406.302	11.236.153.920
Khác	6.237.907.717	5.346.372.775
	<u>32.644.314.019</u>	<u>16.582.526.695</u>
(b) Dài hạn		
Chi phí bản quyền phần mềm	20.209.348.797	20.044.645.218
Chi phí sửa chữa lớn	16.884.870.376	9.846.206.818
Khác	1.602.607.023	2.752.806.477
	<u>38.696.826.196</u>	<u>32.643.658.513</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09a – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026

9 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	136.719.255.436	151.928.095.398	6.614.109.093	8.195.275.784	303.456.735.711
Mua trong kỳ	-	3.401.755.368	-	-	3.401.755.368
Thanh lý, nhượng bán	-	(108.181.819)	-	-	(108.181.819)
Số dư cuối kỳ	136.719.255.436	155.221.668.947	6.614.109.093	8.195.275.784	306.750.309.260
Khấu hao lũy kế					
Số dư đầu kỳ	(53.917.008.401)	(127.958.631.889)	(4.011.157.494)	(8.134.498.524)	(194.021.296.308)
Khấu hao trong kỳ	(1.484.928.138)	(5.116.051.616)	(305.931.324)	(10.945.954)	(6.917.857.032)
Thanh lý, nhượng bán	-	108.181.819	-	-	108.181.819
Số dư cuối kỳ	(55.401.936.539)	(132.966.501.686)	(4.317.088.818)	(8.145.444.478)	(200.830.971.521)
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	82.802.247.035	23.969.463.509	2.602.951.599	60.777.260	109.435.439.403
Tại ngày cuối kỳ	81.317.318.897	22.255.167.261	2.297.020.275	49.831.306	105.919.337.739

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 138.927.383.164 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 136.600.964.983 Đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

9 TSCĐ (TIẾP THEO)

(b) TSCĐ vô hình

	Phần mềm VND
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	21.746.843.517
Mua trong kỳ	1.244.196.000
Số dư cuối kỳ	22.991.039.517
Khấu hao lũy kế	
Số dư đầu kỳ	(15.977.173.525)
Khấu hao trong kỳ	(2.292.788.744)
Số dư cuối kỳ	(18.269.962.269)
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu kỳ	5.769.669.992
Tại ngày cuối kỳ	4.721.077.248

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 8.468.244.000 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 8.468.244.000 Đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nhà cửa, vật kiến trúc
VND

Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	1.212.399.885.766
Số dư cuối kỳ	1.212.399.885.766
Khấu hao lũy kế	
Số dư đầu kỳ	(406.589.818.915)
Khấu hao trong kỳ	(15.666.100.080)
Số dư cuối kỳ	(422.255.918.995)
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu kỳ	805.810.066.851
Tại ngày cuối kỳ	790.143.966.771

Nguyên giá bất động sản đầu tư của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 49.193.693.972 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 49.193.693.972 Đồng).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định tại ngày 30 tháng 6 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Điều hành tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Giá trị bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

Thu nhập từ việc cho thuê và chi phí trực tiếp cho hoạt động kinh doanh (bao gồm chi phí sửa chữa và bảo dưỡng) phát sinh từ bất động sản đầu tư liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh 17 và Thuyết minh 18.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

11 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

Biến động về thuế và các khoản khác phải thu/phải nộp Nhà nước như sau:

(a) Phải thu

	Đầu kỳ VND	Số phát sinh trong kỳ VND	Số đã thực thu trong kỳ VND	Số đã (cần trừ)/ phân loại lại trong kỳ VND	Cuối kỳ VND
Thuế TNDN	1.484.342.523	-	-	-	1.484.342.523
Các loại thuế, phí khác	1.486.239.327	-	-	(743.119.665)	743.119.662
	<u>2.970.581.850</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(743.119.665)</u>	<u>2.227.462.185</u>

(b) Phải nộp

	Đầu kỳ VND	Số phát sinh trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số đã (cần trừ)/ phân loại lại trong kỳ VND	Cuối kỳ VND
Thuế GTGT đầu ra	3.509.537.106	12.255.483.508	(8.609.988.071)	(3.114.102.902)	4.040.929.641
Thuế TNDN	9.545.419.011	3.148.476.862	(11.656.672.537)	-	1.037.223.336
Thuế thu nhập cá nhân	1.193.392.093	16.961.508.655	(15.881.858.279)	-	2.273.042.469
Các loại thuế, phí khác	-	2.531.633.374	(1.788.513.709)	(743.119.665)	-
	<u>14.248.348.210</u>	<u>34.897.102.399</u>	<u>(37.937.032.596)</u>	<u>(3.857.222.567)</u>	<u>7.351.195.446</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

12 DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
(a) Ngắn hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ hoạt động cho thuê văn phòng	41.182.695.553	39.672.693.285
(b) Dài hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ hoạt động cho thuê văn phòng	162.506.362.684	165.609.714.668

Biến động về doanh thu chờ phân bổ trong kỳ như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND
Số dư đầu kỳ/năm	205.282.407.953	207.576.377.646
Phát sinh trong kỳ/năm	90.190.312.575	145.369.588.297
Doanh thu đã phân bổ trong kỳ/năm	(91.783.662.291)	(147.663.557.990)
Số dư cuối kỳ	203.689.058.237	205.282.407.953

13 PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
(a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	614.085.814	984.960.068
Khác	811.106.689	650.712.529
	1.425.192.503	1.635.672.597
(b) Dài hạn		
Nhận đặt cọc cho thuê văn phòng	35.705.904.297	35.126.448.802

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

14 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	Cuối kỳ Cổ phiếu phổ thông	Đầu kỳ Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đăng ký	234.241.867	234.241.867
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	234.241.867	234.241.867
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	234.241.867	234.241.867

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Cuối kỳ Cổ phiếu phổ thông		Đầu kỳ Cổ phiếu phổ thông	
		%		%
HDI Global SE (Talanx)	992.751.380.000	42,38	992.751.380.000	42,38
Tập đoàn Công nghiệp – Năng lượng Quốc gia Việt Nam	819.787.400.000	35,00	819.787.400.000	35,00
Funderburk Lighthouse Ltd.	295.578.850.000	12,62	295.551.950.000	12,62
Cổ đông khác	234.301.040.000	10,00	234.327.940.000	10,00
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	2.342.418.670.000	100	2.342.418.670.000	100

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	234.241.867	2.342.418.670.000	2.342.418.670.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	234.241.867	2.342.418.670.000	2.342.418.670.000
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	234.241.867	2.342.418.670.000	2.342.418.670.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng trên một cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026

15 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	2.342.418.670.000	3.716.658.852.155	179.211.820.775	927.476.319.902	7.165.765.662.832
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	805.678.328.683	805.678.328.683
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(8.989.511.176)	(8.989.511.176)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(737.861.818.050)	(737.861.818.050)
Số dư đầu kỳ này	2.342.418.670.000	3.716.658.852.155	179.211.820.775	986.303.319.359	7.224.592.662.289
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	132.821.663.740	132.821.663.740
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(9.659.799.605)	(9.659.799.605)
Số dư cuối kỳ	2.342.418.670.000	3.716.658.852.155	179.211.820.775	1.109.465.183.494	7.347.754.526.424

(*) Công ty trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2026.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

16 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

	Đơn vị	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Cam kết thuê hoạt động (Thuyết minh 24)	VND	112.369.141.385	114.776.041.200
Ngoại tệ các loại			
Đô la Mỹ	USD	111,81	111,81
Euro	EUR	229.744,39	178.469,32
Nợ khó đòi đã xử lý	VND	281.912.928.285	281.912.928.285

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026

17 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 2		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	54.742.886.126	53.852.819.769	106.994.063.789	106.910.506.293
Doanh thu hoạt động kinh doanh sản phẩm công nghệ thông tin	26.906.676.324	24.456.554.751	50.073.968.155	50.378.172.801
	<u>81.649.562.450</u>	<u>78.309.374.520</u>	<u>157.068.031.944</u>	<u>157.288.679.094</u>
Trong đó:				
- Bên thứ ba	49.273.831.557	49.601.392.723	96.602.640.810	98.583.275.968
- Bên liên quan	32.375.730.893	28.707.981.797	60.465.391.134	58.705.403.126
<i>Tổng Công ty Bảo hiểm PVI</i>	<i>29.875.974.318</i>	<i>26.931.370.408</i>	<i>55.635.954.875</i>	<i>55.108.703.600</i>
<i>Tổng Công ty Cổ phần Tái Bảo hiểm Hà Nội</i>	<i>1.688.416.475</i>	<i>1.212.613.766</i>	<i>3.239.656.562</i>	<i>2.457.667.301</i>
<i>Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI</i>	<i>811.340.100</i>	<i>563.997.623</i>	<i>1.589.779.697</i>	<i>1.139.032.225</i>
	<u>81.649.562.450</u>	<u>78.309.374.520</u>	<u>157.068.031.944</u>	<u>157.288.679.094</u>

18 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 2		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	28.502.929.686	24.322.568.600	51.672.634.540	46.241.161.578
Giá vốn hoạt động kinh doanh sản phẩm công nghệ thông tin	26.980.739.464	25.047.784.201	50.292.971.290	51.396.434.070
	<u>55.483.669.150</u>	<u>49.370.352.801</u>	<u>101.965.605.830</u>	<u>97.637.595.648</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026

19 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 2		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	67.800.000.000	123.000.000.000	121.200.000.000	257.000.000.000
Lãi từ chuyển nhượng vốn góp tại quỹ PIF	-	-	8.344.000.000	-
Lãi đầu tư trái phiếu	-	3.087.500.000	407.148.450	3.087.500.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	867.889.670	1.667.249.458	1.426.964.817	2.401.007.098
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	-	164.082.306	-	608.808.427
	<u>68.667.889.670</u>	<u>127.918.831.764</u>	<u>131.378.113.267</u>	<u>263.097.315.525</u>

20 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 2		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	17.738.859.937	14.248.230.633	35.267.042.337	30.663.209.241
Chi phí văn phòng	598.982.877	679.420.755	1.359.201.810	1.596.124.175
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.179.901.378	1.101.623.407	2.343.894.539	2.163.708.565
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.820.817.680	3.596.184.386	7.183.098.123	6.126.410.665
Khác	1.081.529.548	2.039.808.771	4.126.723.501	3.875.061.478
	<u>24.420.091.420</u>	<u>21.665.267.952</u>	<u>50.279.960.310</u>	<u>44.424.514.124</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

21 THUẾ TNDN

Số thuế TNDN trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% được thể hiện như sau:

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	Năm nay VND	Năm nay VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	135.970.140.602	269.239.850.365
Thuế tính ở thuế suất 20%	27.194.028.120	53.847.970.073
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế (*)	(24.240.000.000)	(51.400.000.000)
Chi phí không được khấu trừ	278.806.426	195.813.647
Dự phòng (thừa)/thiếu của năm trước	(100.746.474)	229.868.182
Chênh lệch tạm thời mà không ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	16.388.790	332.689.429
Chi phí thuế TNDN (**)	3.148.476.862	3.206.341.331
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:		
Thuế TNDN - hiện hành	3.148.476.862	229.868.182
Thuế TNDN - hoãn lại	-	2.976.473.149
Chi phí thuế TNDN (**)	3.148.476.862	3.206.341.331

(*) Thu nhập không chịu thuế chủ yếu liên quan đến cổ tức, lợi nhuận được chia trong kỳ từ Tổng Công ty Bảo hiểm PVI.

(**) Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026

22 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí sản xuất kinh theo yếu tố trong kỳ bao gồm các khoản mục sau:

	Quý 2		Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	28.191.683.022	22.611.724.401	56.102.005.512	49.955.880.933
Chi phí văn phòng	598.982.877	679.420.755	1.359.201.810	1.596.124.175
Chi phí khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	12.641.339.056	13.645.127.028	24.865.799.902	27.695.823.417
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	-	25.472.609	65.740.467
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.983.136.866	30.695.667.683	63.017.377.112	56.138.918.738
Khác	2.488.618.749	3.403.680.886	6.875.709.195	6.609.622.042
	<u>79.903.760.570</u>	<u>71.035.620.753</u>	<u>152.245.566.140</u>	<u>142.062.109.772</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

23 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Ban Điều hành của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

	Kỳ kế toán 6 tháng năm nay			Tổng cộng VND
	Bộ phận kinh doanh cho thuê văn phòng VND	Bộ phận kinh doanh sản phẩm công nghệ thông tin VND	Bộ phận kinh doanh hoạt động đầu tư VND	
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	108.479.346.549	50.089.968.155	131.381.631.785	289.950.946.489
Tổng chi phí của bộ phận	(66.735.559.596)	(50.248.380.679)	(36.996.865.612)	(153.980.805.887)
Lợi nhuận thuần trước thuế TNDN	41.743.786.953	(158.412.524)	94.384.766.173	135.970.140.602
Thuế TNDN				(3.148.476.862)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN				132.821.663.740

	Kỳ kế toán 6 tháng năm trước			Tổng cộng VND
	Bộ phận kinh doanh cho thuê văn phòng VND	Bộ phận kinh doanh sản phẩm công nghệ thông tin VND	Bộ phận kinh doanh hoạt động đầu tư VND	
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	108.108.065.645	50.398.672.801	263.097.315.525	421.604.053.971
Tổng chi phí của bộ phận	(54.865.647.282)	(51.311.682.552)	(46.186.873.772)	(152.364.203.606)
Lợi nhuận thuần trước thuế TNDN	53.242.418.363	(913.009.751)	216.910.441.753	269.239.850.365
Thuế TNDN				(3.206.341.331)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN				266.033.509.034

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026

23 BẢO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

Tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Cuối kỳ			Tổng cộng VND
	Bộ phận kinh doanh cho thuê văn phòng VND	Bộ phận kinh doanh sản phẩm công nghệ thông tin VND	Bộ phận kinh doanh hoạt động đầu tư VND	
Tài sản bộ phận	911.797.403.685	142.162.373.337	6.589.152.471.882	7.643.112.248.904
Nợ phải trả bộ phận	246.528.400.884	9.247.891.609	39.581.429.987	295.357.722.480
	Đầu kỳ			Tổng cộng VND
	Bộ phận kinh doanh cho thuê văn phòng VND	Bộ phận kinh doanh sản phẩm công nghệ thông tin VND	Bộ phận kinh doanh hoạt động đầu tư VND	
Tài sản bộ phận	891.403.212.710	103.522.757.325	6.565.737.968.014	7.560.663.938.049
Nợ phải trả bộ phận	248.089.348.055	13.654.532.652	74.327.395.053	336.071.275.760

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

23 BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

Báo cáo bộ phận thứ yếu (theo khu vực địa lý)

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không có bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam. Theo đó, Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

24 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết thuê hoạt động phản ánh số tiền thuê đất của Công ty, Công ty phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai như sau:

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Tiền thuê đất		
Dưới 1 năm	4.954.131.093	4.954.131.093
Từ 1 đến 5 năm	17.290.558.020	17.641.386.680
Trên 5 năm	90.124.452.272	92.180.523.427
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	112.369.141.385	114.776.041.200

25 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo Nghị quyết của Công ty số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ đề ngày 17 tháng 4 năm 2026, Công ty sẽ thực hiện chi cổ tức năm 2025 bằng tiền và cổ phiếu. Theo đó, Công ty sẽ tiến hành chi trả cổ tức bằng tiền theo tỷ lệ 23% mệnh giá 01 cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện quyền cổ phiếu là 10:1 cổ phiếu với hạn đăng ký để thực hiện quyền nhận cổ tức của cổ đông là ngày 10 tháng 8 năm 2026.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 đã được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt vào ngày 12 tháng 8 năm 2026.



Nguyễn Hải Hà Anh
Người lập



Trần Duy Cường
Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Tú
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật