

CÔNG
TY CỔ
PHẦN
PVI

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN PVI
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN PVI, L=Cầu Giấy, ST=HÀ
NỘI, UID=MST:0100151161
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.23
08:34:36
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2026.1.2

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026**



CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Điều hành	2
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ (Mẫu số B 01a – DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ (Mẫu số B 02a – DN)	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ (Mẫu số B 03a – DN)	6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (Mẫu số B 09a – DN)	8

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 22) được cấp vào ngày 16 tháng 10 năm 2026.

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
Ông Lê Tài Đức	Thành viên
	(từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)
	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 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 9 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 9 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 3 đến trang 40. 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 9 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 9 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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 22 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		320.740.707.586	554.217.553.290
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	209.121.857.489	270.826.007.011
1. Tiền	111		169.121.857.489	245.826.007.011
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.000.000.000	25.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		27.078.240.528	233.176.476.319
1. Chứng khoán kinh doanh	121	4	-	212.298.840.910
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4	27.078.240.528	20.877.635.409
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		58.824.472.495	29.749.868.003
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	33.492.423.745	22.389.497.483
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		7.498.178.988	4.392.478.525
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	6	18.317.229.785	3.439.125.954
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	7	(483.360.023)	(471.233.959)
IV. Hàng tồn kho	140		1.084.996.412	912.093.412
1. Hàng tồn kho	141		1.084.996.412	912.093.412
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		24.631.140.662	19.553.108.545
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	8	22.403.678.477	16.582.526.695
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	11	2.227.462.185	2.970.581.850
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7.394.807.198.379	7.006.446.384.759
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		85.000.000	85.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	6	85.000.000	85.000.000
II. Tài sản cố định	220		116.858.242.611	115.205.109.395
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	113.354.539.569	109.435.439.403
Nguyên giá	222		317.696.768.512	303.456.735.711
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(204.342.228.943)	(194.021.296.308)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9	3.503.703.042	5.769.669.992
Nguyên giá	228		22.991.039.517	21.746.843.517
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(19.487.336.475)	(15.977.173.525)
III. Bất động sản đầu tư	240	10	782.183.590.773	805.810.066.851
Nguyên giá	241		1.212.399.885.766	1.212.399.885.766
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(430.216.294.993)	(406.589.818.915)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260		6.452.195.050.000	6.052.702.550.000
1. Đầu tư vào công ty con	261	4	6.447.743.550.000	6.047.743.550.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	4	43.500.000.000	43.500.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264	4	(39.048.500.000)	(38.541.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	270		43.485.314.995	32.643.658.513
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	8	43.485.314.995	32.643.658.513
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		7.715.547.905.965	7.560.663.938.049

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 40 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)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		841.646.431.715	336.071.275.760
I. Nợ ngắn hạn	310		644.381.256.186	135.291.575.715
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		3.805.800.084	6.453.936.098
2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		544.831.611.388	8.218.972.143
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	11	13.809.578.040	14.248.348.210
4. Phải trả người lao động	315		12.332.781.744	42.822.572.874
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		17.175.049.557	14.325.284.787
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	12	39.568.553.192	39.672.693.285
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	13	1.559.085.301	1.635.672.597
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		11.298.796.880	7.914.095.721
II. Nợ dài hạn	330		197.265.175.529	200.779.700.045
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	12	160.928.968.306	165.609.714.668
2. Phải trả dài hạn khác	338	13	36.292.670.648	35.126.448.802
3. Dự phòng phải trả dài hạn	343		43.536.575	43.536.575
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.873.901.474.250	7.224.592.662.289
I. Vốn chủ sở hữu	410	15	6.873.901.474.250	7.224.592.662.289
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.342.418.670.000	2.342.418.670.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.342.418.670.000	2.342.418.670.000
2. Thặng dư vốn	412		3.716.658.852.155	3.716.658.852.155
3. Vốn khác	414		234.231.050.000	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		179.211.820.775	179.211.820.775
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		401.381.081.320	986.303.319.359
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		203.656.221.654	180.624.990.676
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm trước	420b		197.724.859.666	805.678.328.683
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		7.715.547.905.965	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 22 tháng 10 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 40 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	17	82.717.689.092	80.164.115.260	239.785.721.036	237.452.794.354
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10		82.717.689.092	80.164.115.260	239.785.721.036	237.452.794.354
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	18	54.383.400.979	50.963.526.438	156.349.006.809	148.601.122.086
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		28.334.288.113	29.200.588.822	83.436.714.227	88.851.672.268
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	19	64.721.009.216	263.717.481.646	196.099.122.483	526.814.797.171
6. Chi phí tài chính	23		1.271.428.900	2.418.747.919	2.966.668.647	12.660.841.753
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		-	2.051.506.850	-	7.237.260.275
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	20	26.368.545.836	25.793.574.038	76.648.506.146	70.218.088.162
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (22 - 23) - 26)	30		65.415.322.593	264.705.748.511	199.920.661.917	532.787.539.524
9. Thu nhập khác	31		36.644.345	21.388.889	1.541.445.623	1.239.448.241
10. Chi phí khác	32		7.500.000	37.525.532	47.500.000	97.525.532
11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		29.144.345	(16.136.643)	1.493.945.623	1.141.922.709
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		65.444.466.938	264.689.611.868	201.414.607.540	533.929.462.233
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	21	541.271.012	18.725.326.216	3.689.747.874	18.955.194.398
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	2.976.473.149
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		64.903.195.926	245.964.285.652	197.724.859.666	511.997.794.686



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 22 tháng 10 năm 2026

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 40 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)

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>	<i>201.414.607.540</i>	<i>533.929.462.233</i>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	37.549.243.838	41.576.275.724
Các khoản dự phòng	03	519.626.064	(37.748.905.662)
(Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	193.702.627	(718.590.010)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(195.544.013.902)	(521.715.762.621)
Chi phí lãi vay	06	-	7.237.260.275
<i>3. Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>	<i>44.133.166.167</i>	<i>22.559.739.939</i>
Thay đổi các khoản phải thu	09	(15.654.506.457)	1.381.020.624
Thay đổi hàng tồn kho	10	(172.903.000)	64.780.400
Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(28.198.868.641)	(35.772.200.480)
Thay đổi chi phí chờ phân bổ	12	(16.662.808.264)	(6.841.005.340)
Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	212.298.840.910	87.085.880.000
Chi phí đi vay đã trả	14	-	(7.379.726.028)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.056.672.537)	(16.186.264.398)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(6.258.588.802)	(8.109.016.902)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>	<i>177.427.659.376</i>	<i>36.803.207.815</i>
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(15.592.410.620)	(6.994.798.867)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	277.779	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(25.877.635.409)	(190.877.635.409)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	20.877.635.409	130.877.635.409
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(680.000.000.000)	(420.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	280.000.000.000	475.681.820.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	181.654.026.570	561.646.408.064
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>(238.938.106.271)</i>	<i>550.333.429.197</i>

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 40 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(200.000.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	-	(200.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(61.510.446.895)	387.136.637.012
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	270.826.007.011	35.875.402.238
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(193.702.627)	718.590.010
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	209.121.857.489	423.730.629.260



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 22 tháng 10 năm 2026

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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 22) được cấp vào ngày 16 tháng 10 năm 2026.

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 9 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 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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 9 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 9 năm 2025 đã được soát xét.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có 94 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 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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 9 tháng từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 30 tháng 9.

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 KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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 liên 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 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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 KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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 KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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 KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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 KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng	169.121.857.489	245.826.007.011
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	100.479.972.056	99.963.771
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	68.583.595.537	245.666.623.821
- Ngân hàng khác	58.289.896	59.419.419
Các khoản tương đương tiền	40.000.000.000	25.000.000.000
	209.121.857.489	270.826.007.011

(*) 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).

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09a – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị chứng chỉ tiền gửi	-	-	-	212.298.840.910	212.298.840.910	-

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn (i)	27.078.240.528	27.078.240.528	-	20.877.635.409	20.877.635.409	-
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh	26.089.726.029	26.089.726.029	-	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Á Châu	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
+ Khác	988.514.499	988.514.499	-	877.635.409	877.635.409	-

Số dư cuối kỳ 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).

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09a – DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026**

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Đầu tư vào công ty con	6.447.743.550.000	9.503.075.038.682	-	6.047.743.550.000	7.436.467.396.601	-
+ Tổng Công ty Bảo hiểm PVI (*)	5.000.000.000.000	6.651.119.805.542	-	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	2.539.608.300.000	-	1.160.803.950.000	1.811.587.254.000	-
+ Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI	46.939.600.000	56.327.462.643	-	46.939.600.000	53.667.000.765	-
+ Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI (**)	240.000.000.000	256.019.470.497	-	520.000.000.000	537.403.710.404	-
- Đầu tư vào đơn vị khác	43.500.000.000	4.451.500.000	(39.048.500.000)	43.500.000.000	4.959.000.000	(38.541.000.000)
	<u>6.491.243.550.000</u>	<u>9.507.526.538.682</u>	<u>(39.048.500.000)</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 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026**

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
- Phải thu về hoạt động đầu tư	-	1.416.648.991
- Các khoản phải thu khách hàng khác	33.492.423.745	20.972.848.492
	33.492.423.745	22.389.497.483
Trong đó		
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Bên thứ 3	1.572.370.378	2.832.481.656
Bên liên quan	31.920.053.367	19.557.015.827
Tổng Công ty Bảo hiểm PVI	29.095.957.131	18.588.006.758
Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm Hà Nội	2.257.250.814	698.811.362
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI	566.845.422	270.197.707

Tại ngày 30 tháng 9 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 9 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 180.393.327 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 253.532.401 Đồng).

6 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn	18.317.229.785	3.439.125.954
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia (*)	13.200.000.000	-
- Phải thu khác	5.117.229.785	3.439.125.954
b) Dài hạn	85.000.000	85.000.000
- Ký cược, ký quỹ	85.000.000	85.000.000

(*) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09a – DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026**

7 DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu khó đòi	499.627.215	483.360.023	16.267.192	572.766.289	471.233.959	101.532.330

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn	22.403.678.477	16.582.526.695
- Chi phí bản quyền phần mềm	17.689.897.004	11.236.153.920
- Chi phí trả trước khác	4.713.781.473	5.346.372.775
b) Dài hạn	43.485.314.995	32.643.658.513
- Chi phí bản quyền phần mềm	21.173.620.048	20.044.645.218
- Chi phí sửa chữa tài sản	19.277.982.080	9.846.206.818
- Chi phí trả trước khác	3.033.712.867	2.752.806.477

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09a – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026

9 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	136.719.255.436	6.614.109.093	151.928.095.398	8.195.275.784	303.456.735.711
Tăng trong kỳ	-	-	14.348.214.620	-	14.348.214.620
- Mua sắm mới	-	-	14.348.214.620	-	14.348.214.620
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(108.181.819)	-	(108.181.819)
Số dư cuối kỳ	136.719.255.436	6.614.109.093	166.168.128.199	8.195.275.784	317.696.768.512
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	53.917.008.401	4.011.157.494	127.958.631.889	8.134.498.524	194.021.296.308
Trích khấu hao trong kỳ	2.239.698.242	461.432.329	7.711.474.239	16.509.644	10.429.114.454
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(108.181.819)	-	(108.181.819)
Số dư cuối kỳ	56.156.706.643	4.472.589.823	135.561.924.309	8.151.008.168	204.342.228.943
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	82.802.247.035	2.602.951.599	23.969.463.509	60.777.260	109.435.439.403
Tại ngày cuối kỳ	80.562.548.793	2.141.519.270	30.606.203.890	44.267.616	113.354.539.569

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 141.327.163.235 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 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026**

9 TSCĐ (TIẾP THEO)

(b) TSCĐ vô hình

	Phần mềm máy tính VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	21.746.843.517
Tăng trong kỳ	1.244.196.000
- Mua sắm mới	1.244.196.000
Số dư cuối kỳ	22.991.039.517
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu kỳ	15.977.173.525
Trích khấu hao trong kỳ	3.510.162.950
Số dư cuối kỳ	19.487.336.475
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	5.769.669.992
Tại ngày cuối kỳ	3.503.703.042

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 9 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 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026**

10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất 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	23.626.476.078
Số dư cuối kỳ	430.216.294.993
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	805.810.066.851
Tại ngày cuối kỳ	782.183.590.773

Nguyên giá bất động sản đầu tư của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 52.848.950.258 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09a – DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026**

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

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

(a) Phải thu

	Số đầu kỳ	Số phát sinh trong kỳ	Số đã thực thu trong kỳ	Số đã (cần trừ)/ phân loại lại trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.484.342.523	-	-	-	1.484.342.523
Thuế, phí phải nộp khác	1.486.239.327	-	-	743.119.665	743.119.662
Cộng	2.970.581.850	-	-	743.119.665	2.227.462.185

(b) Phải nộp

	Số đầu kỳ	Số phát sinh trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số đã (cần trừ)/ phân loại lại trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	3.509.537.106	23.213.832.293	13.222.989.797	6.595.618.671	6.904.760.931
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.545.419.011	3.689.747.874	12.056.672.537	-	1.178.494.348
Thuế thu nhập cá nhân	1.193.392.093	23.383.962.662	18.322.397.399	528.634.595	5.726.322.761
Thuế, phí phải nộp khác	-	2.821.736.374	2.078.616.709	743.119.665	-
Cộng	14.248.348.210	53.109.279.203	45.680.676.442	7.867.372.931	13.809.578.040

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026**

12 DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn	39.568.553.192	39.672.693.285
- Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	39.568.553.192	39.672.693.285
 b) Dài hạn	 160.928.968.306	 165.609.714.668
- Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	160.928.968.306	165.609.714.668

13 PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.559.085.301	1.635.672.597
- Kinh phí công đoàn	715.572.814	984.960.068
- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	843.512.487	650.712.529
 b) Dài hạn	 36.292.670.648	 35.126.448.802
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	36.292.670.648	35.126.448.802

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026**

14 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	Số cuối kỳ (*)	Số đầu kỳ
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	257.664.972	234.241.867
Cổ phiếu phổ thông	257.664.972	234.241.867
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	234.241.867	234.241.867
Cổ phiếu phổ thông	257.664.972	234.241.867
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	257.664.972	234.241.867
Cổ phiếu phổ thông	257.664.972	234.241.867

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

(*) Công ty đã hoàn tất thủ tục thay đổi đăng ký niêm yết cổ phiếu theo Quyết định số 1147/QĐ-SGDHN của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội đề ngày 10/9/2026 có hiệu lực từ 16/9/2026, ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu thay đổi đăng ký niêm yết là ngày 23/9/2026.

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Cổ phiếu phổ thông	%	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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026**

15 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác	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 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	-	-	-	-	(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 trong kỳ	-	-	-	-	197.724.859.666	197.724.859.666
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	-	(9.659.799.605)	(9.659.799.605)
Chia cổ tức (ii)	-	-	-	-	(538.756.248.100)	(538.756.248.100)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	-	-	234.231.050.000	-	(234.231.050.000)	-
Số dư cuối kỳ này	2.342.418.670.000	3.716.658.852.155	234.231.050.000	179.211.820.775	401.381.081.320	6.873.901.474.250

(*) 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.

(**) Chia cổ tức cho các cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty. Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền và cổ phiếu, theo đó bằng tiền tỷ lệ 23% mệnh giá 01 cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện quyền cổ phiếu là 10:1 cổ phiếu.

Công ty đã hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ từ việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 ngày 16/10/2026, theo đó vốn điều lệ tăng lên 2.576.649.720.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026

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

CHỈ TIÊU	Đơn vị	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1. Ngoại tệ các loại			
+ Đô la Mỹ	USD	111,81	111,81
+ Euro	EUR	226.587,69	178.469,32
2. Nợ khó đòi đã xử lý	VND	281.912.928.285	281.912.928.285

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026

Mẫu số B 09a – DN

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

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	56.448.943.603	54.118.062.555	163.443.007.392	161.028.568.848
Doanh thu hoạt động kinh doanh sản phẩm công nghệ thông tin	26.268.745.489	26.046.052.705	76.342.713.644	76.424.225.506
	82.717.689.092	80.164.115.260	239.785.721.036	237.452.794.354
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
Bên thứ 3	50.868.146.287	49.744.375.183	147.470.787.097	148.327.651.151
Bên liên quan	31.849.542.805	30.419.740.077	92.314.933.939	89.125.143.203
Tổng Công ty Bảo hiểm PVI	29.420.865.307	28.432.996.641	85.056.820.182	83.541.700.241
Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm Hà Nội	1.595.036.014	1.387.607.323	4.834.692.576	3.845.274.624
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI	833.641.484	599.136.113	2.423.421.181	1.738.168.338

18 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	28.184.901.513	25.018.582.529	79.857.536.053	71.259.744.107
Giá vốn hoạt động kinh doanh sản phẩm công nghệ thông tin	26.198.499.466	25.944.943.909	76.491.470.756	77.341.377.979
	54.383.400.979	50.963.526.438	156.349.006.809	148.601.122.086

CÔNG TY CỔ PHẦN PVI

Mẫu số B 09a – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026

19 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi	1.226.884.716	1.896.534.478	2.653.849.533	4.297.541.576
Lãi đầu tư giấy tờ có giá	-	1.141.950.000	407.148.450	4.229.450.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	63.494.124.500	260.569.215.585	184.694.124.500	517.569.215.585
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	109.781.583	-	718.590.010
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-	8.344.000.000	-
	64.721.009.216	263.717.481.646	196.099.122.483	526.814.797.171

20 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên	17.763.573.014	17.039.227.314	53.030.615.351	47.702.436.555
Chi phí văn phòng	733.315.996	609.466.130	2.092.517.806	2.205.590.305
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.198.568.713	950.880.096	3.542.463.252	3.114.588.661
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.502.440.614	4.707.373.893	12.685.538.737	10.833.784.558
Chi phí dự phòng	(13.346.545)	25.233.871	12.126.064	90.974.338
Chi phí khác	1.183.994.044	2.461.392.734	5.285.244.936	6.270.713.745
	26.368.545.836	25.793.574.038	76.648.506.146	70.218.088.162

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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:

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	201.414.607.540	533.929.462.233
Thuế tính ở thuế suất 20%	40.282.921.508	106.785.892.447
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế (*)	(36.938.824.900)	(85.218.824.900)
Chi phí không được khấu trừ	407.657.215	282.679.849
Dự phòng thiếu/thừa của năm trước	(100.746.474)	229.868.182
Chênh lệch tạm thời không ghi nhận thuế hoãn lại	38.740.525	(147.948.031)
Chi phí thuế TNDN (**)	<u>3.689.747.874</u>	<u>21.931.667.547</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ		
Thuế TNDN - hiện hành	3.689.747.874	18.955.194.398
Thuế TNDN - hoãn lại	-	2.976.473.149
	<u>3.689.747.874</u>	<u>21.931.667.547</u>

(*) 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 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên	28.203.988.277	28.017.586.502	84.305.993.789	77.973.467.435
Chi phí văn phòng	733.315.996	609.466.130	2.092.517.806	2.205.590.305
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12.683.443.936	13.880.452.307	37.549.243.838	41.576.275.724
Trích lập/hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(13.346.545)	25.233.871	12.126.064	90.974.338
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi khác	39.144.545.151	34.224.361.666	109.037.631.458	96.972.902.446
	80.751.946.815	76.757.100.476	232.997.512.955	218.819.210.248

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026				
	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 cộng VND
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	164.928.290.152	76.372.713.644	196.125.285.346	437.426.289.142
Tổng chi phí của bộ phận	(103.032.451.935)	(76.465.244.142)	(56.513.985.525)	(236.011.681.602)
Lợi nhuận thuần trước thuế TNDN	61.895.838.217	(92.530.498)	139.611.299.821	201.414.607.540
Thuế TNDN				(3.689.747.874)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN				197.724.859.666

Kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025				
	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 cộng VND
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	162.240.017.089	76.452.225.506	526.814.797.171	765.507.039.766
Tổng chi phí của bộ phận	(81.713.063.871)	(77.332.078.489)	(72.532.435.173)	(231.577.577.533)
Lợi nhuận thuần trước thuế TNDN	80.526.953.218	(879.852.983)	454.282.361.998	533.929.462.233
Thuế TNDN				(21.931.667.547)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN				511.997.794.686

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026**

23 BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026				
	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 cộng VND
Tài sản bộ phận	933.786.086.075	154.774.203.935	6.626.987.615.955	7.715.547.905.965
Nợ phải trả bộ phận	312.211.840.874	21.753.107.208	507.681.483.633	841.646.431.715

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025				
	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 cộng 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 KỲ KẾ TOÁN 9 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 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	17.009.895.092	17.641.386.680
Trên 5 năm	89.096.416.695	92.180.523.427
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	111.060.442.880	114.776.041.200

25 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ 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 đã 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. Công ty đã hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ từ việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 ngày 16/10/2026, theo đó vốn điều lệ tăng lên 2.576.649.720.000 đồng.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 đã được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt vào ngày 22 tháng 10 năm 2026.



Nguyễn Hải Hà Anh
Người lập



Trần Duy Cương
Kế toán trưởng



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