

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Quý III năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.298.904.307.774	1.955.675.716.328
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	73.694.049.222	65.503.488.551
111	1. Tiền		73.694.049.222	60.503.488.551
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	5.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	370.440.212.257	748.159.984.403
121	1. Chứng khoán kinh doanh		366.543.032.257	746.360.378.575
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(102.820.000)	(2.200.394.172)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.000.000.000	4.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.784.384.846.156	1.111.908.939.913
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	77.032.990.930	120.800.340.839
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	9.666.238.352	24.434.942.700
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.585.646.503.151	895.029.007.515
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	118.015.684.239	78.333.043.803
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(5.976.570.516)	(6.776.570.516)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	88.175.572
140	IV. Hàng tồn kho	10	62.004.083.765	24.657.301.640
141	1. Hàng tồn kho		62.103.153.450	24.756.371.325
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(99.069.685)	(99.069.685)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.381.116.374	5.446.001.821
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	6.203.155.799	2.934.940.588
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.956.845.172	2.285.021.510
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	221.115.403	226.039.723
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.009.074.816.831	6.715.453.117.250
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		18.349.816.245	19.349.816.245
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	18.349.816.245	19.349.816.245
220	II. Tài sản cố định		585.647.582.338	622.280.506.211
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	576.333.587.801	606.467.425.294
222	- Nguyên giá		1.208.751.534.713	1.195.354.126.541
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(632.417.946.912)	(588.886.701.247)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	9.313.994.537	15.813.080.917
228	- Nguyên giá		49.953.792.166	48.404.572.166
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(40.639.797.629)	(32.591.491.249)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	11.305.544.828	11.469.310.853
231	- Nguyên giá		17.403.806.849	17.403.806.849
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.098.262.021)	(5.934.495.996)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		65.241.882.293	53.062.104.817
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	65.241.882.293	53.062.104.817
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	6.058.966.778.702	5.738.903.790.416
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		5.524.816.739.331	5.338.953.630.908
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		936.791.011.200	941.391.011.200
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(402.640.971.829)	(541.440.851.692)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		269.563.212.425	270.387.588.708
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	140.083.505.131	133.395.037.595
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	86.311.096.875	86.530.945.469
269	3. Lợi thế thương mại	16	43.168.610.419	50.461.605.644
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.307.979.124.605	8.671.128.833.578

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.456.124.956.321	4.172.504.903.234
310	I. Nợ ngắn hạn		374.650.302.276	468.893.079.267
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	11.410.339.264	5.289.500.829
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	1.473.592.633	1.630.433.731
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	36.596.722.039	51.232.868.730
314	4. Phải trả người lao động		5.148.741.730	10.464.978.106
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	148.672.914.419	138.899.075.216
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	8.512.363.632	11.894.919.878
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	5.939.348.252	92.796.487.599
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	112.470.497.978	112.259.032.849
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		44.425.782.329	44.425.782.329
330	II. Nợ dài hạn		4.081.474.654.045	3.703.611.823.967
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	403.511.000.000	4.011.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	3.641.795.981.444	3.661.774.340.209
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	36.167.672.601	37.826.483.758
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.851.854.168.284	4.498.623.930.344
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	4.851.854.168.284	4.498.623.930.344
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		32.049.837.180	32.049.837.180
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		64.268.503.228	64.268.503.228
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		635.671.910	635.671.910
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.406.833.658.700	1.908.444.893.087
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.982.111.580.124	1.496.990.666.796
421b	LNST chưa phân phối năm nay		424.722.078.576	411.454.226.291
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		209.708.747.266	354.867.274.939
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.307.979.124.605	8.671.128.833.578


Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu


Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng


Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	152.878.199.208	120.259.447.261	343.548.067.556	369.444.861.126
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		12.004.607	40.887.213	50.485.342	199.768.680
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		152.866.194.601	120.218.560.048	343.497.582.214	369.245.092.446
11	4. Giá vốn hàng bán	27	78.653.591.475	66.962.909.742	190.796.315.907	202.412.092.677
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		74.212.603.126	53.255.650.306	152.701.266.307	166.832.999.769
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	33.868.959.179	319.852.699.528	298.155.819.846	403.719.666.503
22	7. Chi phí tài chính	29	(16.849.137.321)	160.310.544.688	125.898.059.614	374.255.310.928
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		88.607.902.188	102.109.178.267	263.109.787.563	284.271.183.882
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		207.736.870.027	(54.104.187.119)	205.855.348.449	205.921.356.537
25	9. Chi phí bán hàng	30	3.977.917.116	3.062.803.965	12.934.697.101	9.806.798.791
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	16.925.554.393	13.285.387.673	51.425.008.606	41.680.354.851
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		311.764.098.144	142.345.426.389	466.454.669.281	350.731.558.239
31	12. Thu nhập khác		922.556.281	1.079.252.319	2.111.810.754	4.372.781.564
32	13. Chi phí khác		1.037.581.961	1.384.791.560	3.420.738.793	3.952.956.756
40	14. Lợi nhuận khác		(115.025.680)	(305.539.241)	(1.308.928.039)	419.824.808
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		311.649.072.464	142.039.887.148	465.145.741.242	351.151.383.047
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	10.291.141.325	11.869.499.436	20.855.964.205	29.101.375.273
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33	(402.019.444)	648.342.045	(1.438.962.562)	(183.008.383)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		301.759.950.583	129.522.045.667	445.728.739.599	322.233.016.157

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		299.804.102.186	122.552.370.187	424.722.078.576	289.114.560.683
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.955.848.397	6.969.675.480	21.006.661.023	33.118.455.474
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	1.402	573	1.986	1.352



Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng





Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024
			đến 30/09/2025	đến 30/09/2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		465.145.741.242	351.151.383.047
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		59.036.313.295	60.246.792.612
03	- Các khoản dự phòng		(141.697.454.035)	86.965.125.477
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(488.055.111.425)	(581.075.985.920)
06	- Chi phí lãi vay		263.850.900.107	284.494.055.028
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		158.280.389.184	201.781.370.244
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		83.899.866.985	(452.604.676)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		(37.346.782.125)	(3.611.208.929)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		284.603.661.316	18.355.507.405
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		(9.956.682.747)	(4.636.708.423)
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh		379.817.346.318	109.994.707.501
14	- Tiền lãi vay đã trả		(252.146.363.919)	(278.541.969.350)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(44.626.673.043)	(15.292.434.758)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(900.000.000)	(900.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		561.624.761.969	26.696.659.014
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(16.218.077.656)	(9.250.019.528)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	10.722.727.273
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.485.538.000.000)	(954.104.821.906)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		816.750.748.171	1.261.948.719.849
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(78.527.000.000)	(629.369.560.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		37.317.590.000	460.520.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		225.062.625.459	262.155.405.377
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(501.152.114.026)	402.622.451.065
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		12.000.000.000	23.031.799.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		105.910.971.978	2.474.500.000.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(125.959.887.250)	(2.955.739.087.767)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(44.233.172.000)	(11.435.816.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(52.282.087.272)	(469.643.104.767)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		8.190.560.671	(40.323.994.688)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		65.503.488.551	83.665.344.718
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	73.694.049.222	43.341.350.030


Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu


Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2025

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A được thành lập ngày 28/12/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103021608 với số vốn điều lệ đăng ký là 600.000.000.000 VND trên cơ sở chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư và Tài chính I.P.A - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 042493 do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 09/03/1998.

Ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A nhận sáp nhập với Công ty Cổ phần Đầu tư I.P.A theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103010725 do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 19/01/2006 với tỷ lệ sáp nhập là 1:1. Tại thời điểm nhận sáp nhập, vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A là 426.647.450.000 VND, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư I.P.A là 173.352.550.000 VND, thặng dư vốn là 370.867.003.490 VND. Sau khi sáp nhập thì vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A vẫn giữ nguyên là 600 tỷ VND và thặng dư vốn phát sinh là 370.867.003.490 VND.

Ngày 20/11/2008, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A nhận sáp nhập với Công ty Cổ phần Các đối tác Tài chính I.P.A (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103022532 do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 22/02/2008) với tỷ lệ sáp nhập là 1:1. Tại thời điểm nhận sáp nhập, vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A là 600.000.000.000 VND và vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Các đối tác Tài chính I.P.A là 59.999.800.000 VND và do một cổ đông duy nhất là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A thực hiện góp vốn. Khi nhận sáp nhập thì Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A không phát hành thêm cổ phần mới, vốn điều lệ của Công ty vẫn giữ nguyên là 600.000.000.000 VND.

Ngày 15/11/2016, Công ty đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 6, theo đó mã số doanh nghiệp của Công ty là 0100779693.

Ngày 14/02/2017, Công ty đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 7, theo đó vốn điều lệ của Công ty tăng từ 600.000.000.000 VND lên 890.982.480.000 VND.

Ngày 31/05/2021, Công ty đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 8, theo đó Công ty nhận sáp nhập với Công ty TNHH MTV Tài chính IPA và giữ nguyên vốn điều lệ.

Ngày 13/12/2021, Công ty đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 9, theo đó vốn điều lệ của Công ty tăng từ 890.982.480.000 VND lên 1.781.964.960.000 VND.

Ngày 18/07/2022, Công ty đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 10, theo đó vốn điều lệ của Công ty tăng từ 1.781.964.960.000 VND lên 2.138.357.750.000 VND.

Ngày 05/07/2024, Công ty đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 11.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 1, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 2.138.357.750.000 VND, tương đương 213.835.775 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 530 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 483 người).

Lĩnh vực kinh doanh

- Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:
- Đầu tư tài chính, tư vấn tài chính, đầu tư chứng khoán;
 - Đầu tư dự án thủy điện;
 - Đầu tư bất động sản;
 - Cung cấp giải pháp doanh nghiệp

Ngành nghề kinh doanh

- Hoạt động chính của Công ty là:
- Đầu tư tài chính, tư vấn tài chính;
 - Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán;
 - Kinh doanh điện thương phẩm;
 - Đầu tư và kinh doanh bất động sản;
 - Lập trình máy vi tính, dịch vụ công nghệ thông tin;
 - Các dịch vụ khác.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2025 gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A	Hà Nội	100,00%	100,00%	Hoạt động quản lý quỹ
2. Công ty Cổ phần Đầu tư IPA (đổi tên từ Công ty Cổ phần Nếp sống tinh thức IPAM LIFE)	Hà Nội	92,71%	92,71%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
3. Công ty TNHH IPA LIFE (i)	Hà Nội	91,51%	100,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
4. Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood (i)	Hà Nội	59,42%	64,93%	Kinh doanh thực phẩm dinh dưỡng
5. Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (i)	Hà Nội	91,06%	98,22%	Kinh doanh, xuất khẩu các sản phẩm từ ong
6. Công ty TNHH Di sản thiên nhiên Hoàng Liên Sơn (i)	Lào Cai	89,79%	100,00%	Sản xuất chè
7. Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (i)	Lào Cai	89,79%	95,19%	Đầu tư dự án thủy điện
8. Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF	Hà Nội	99,90%	99,90%	Hoạt động tư vấn quản lý
9. Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA (ii)	Hà Nội	99,02%	100,00%	Lập trình máy vi tính
10. Công ty TNHH Tư vấn Quản trị doanh nghiệp IPA (ii)	Hà Nội	89,91%	90,00%	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính
11. Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Anvie (đổi tên từ Công ty Cổ phần Propfit) (ii)	Hà Nội	69,32%	70,00%	Lập trình máy vi tính
12. Công ty Cổ phần Stockbook(ii)	Hà Nội	64,37%	65,00%	Cổng thông tin
13. Công ty Cổ phần Dstation (i)	Hà Nội	73,22%	80,02%	Lập trình máy vi tính

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cấu trúc tập đoàn (tiếp theo)

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2025 gồm (tiếp theo):

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
14. Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An	Đà Nẵng	98,16%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
15. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lũng Xuân (i)	Hà Nội	89,32%	98,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
16. Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương (i)	Hải Phòng	74,84%	80,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
17. Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long (i)	Cần Thơ	92,09%	99,33%	Kinh doanh bất động sản
18. Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	91,50%	98,69%	Dịch vụ liên quan đến in
19. Công ty TNHH GAO Solutions (i)	Hà Nội	0,00%	100,00%	Nhà hàng, dịch vụ ăn uống

(i) Công ty con gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư IPA.

(ii) Công ty con gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF.

- Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho quý III năm 2025. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền gửi ở tài khoản giao dịch chứng khoán.

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

2.6 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản cho vay được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

2.10 . Tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị khác	03 - 09 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	04 - 10 năm
- Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	08 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 07 năm
- Nhãn hiệu hàng hóa	05 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	04 năm

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

2.11 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
--------------------------	-------------

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 24 tháng đến 36 tháng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 12 tháng.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

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

2.16 . Vay

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

Trái phiếu phát hành được theo dõi theo từng loại mệnh giá, lãi suất và thời hạn phát hành của trái phiếu.

2.17 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm mệnh giá của trái phiếu. Định kỳ, kế toán phân bổ chi phí phát hành trái phiếu bằng cách ghi tăng giá trị mệnh giá trái phiếu và ghi nhận vào chi phí tài chính.

2.18 . Chi phí phải trả

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

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

2.19 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ kế toán báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán.

2.20 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.21 . Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.22 . Doanh thu

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.23 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán lập báo cáo (kỳ kế toán trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của kỳ kế toán phát sinh (kỳ sau).

2.24 . Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ kế toán và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kế toán.

2.25 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

2.26 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a. Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

b. Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025, Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.27 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ kế toán.

2.28 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	703.416.440	719.154.068
Tiền gửi ngân hàng	68.394.125.666	43.684.219.915
Tiền gửi tài khoản giao dịch chứng khoán	4.596.507.116	16.100.114.568
Các khoản tương đương tiền	-	5.000.000.000
	73.694.049.222	65.503.488.551

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan	45.329.751.061	101.849.388.813
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	34.279.323.501	22.389.627.374
- Công ty Cổ phần Biggee	-	4.000.000
- Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	11.050.427.560	79.455.761.439
Bên khác	31.703.239.869	18.950.952.026
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc	24.991.070.929	15.155.577.765
- Các khách hàng khác	6.712.168.940	3.795.374.261
	77.032.990.930	120.800.340.839

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác		
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang	-	16.919.087.724
- Ông Vương Trung Nguyên	2.000.000.000	2.000.000.000
- Các nhà cung cấp khác	7.666.238.352	5.515.854.976
	9.666.238.352	24.434.942.700

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Xem chi tiết Phụ lục 02.

8 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Bên khác		
- Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, trái tức	43.704.247.231	12.027.327.711
- Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	20.000.000	20.000.000
- Kinh phí giải phóng mặt bằng của Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt	19.105.084.881	19.105.084.881
- Trung tâm Giải phóng mặt bằng và Môi trường đô thị	10.570.288.983	10.570.288.983
- Ký cược, ký quỹ	182.000.000	177.000.000
- Tạm ứng	33.216.137.474	25.203.567.183
- Hợp tác thành lập quỹ đầu tư	10.000.000.000	10.000.000.000
- Phải thu khác	1.217.925.670	1.229.775.045
	118.015.684.239	78.333.043.803
b. Dài hạn		
Bên khác		
- Ký cược, ký quỹ	18.349.816.245	19.349.816.245
+ Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt	12.422.387.000	12.422.387.000
+ Các khoản ký quỹ khác	5.927.429.245	6.927.429.245
	18.349.816.245	19.349.816.245

9 . NỢ XẤU

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	356.168.704	(356.168.704)	356.168.704	(356.168.704)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	800.000.000	(800.000.000)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.124.637.114	(2.124.637.114)	2.124.637.114	(2.124.637.114)
Phải thu ngắn hạn khác	3.495.764.698	(3.495.764.698)	3.495.764.698	(3.495.764.698)
	5.976.570.516	(5.976.570.516)	6.776.570.516	(6.776.570.516)

10 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	8.196.301.497	(99.069.685)	5.230.706.231	(99.069.685)
- Công cụ, dụng cụ	8.068.000	-	256.726.436	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	34.916.246.888	-	6.207.573.605	-
- Thành phẩm	5.233.971.174	-	6.771.559.429	-
- Hàng hóa	13.748.565.891	-	6.289.805.624	-
	62.103.153.450	(99.069.685)	24.756.371.325	(99.069.685)

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

		30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
- Xây dựng cơ bản		64.789.390.002	52.511.764.526
+ Dự án Khu sinh thái Lũng Xuân	(1)	7.143.397.520	7.143.397.520
+ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, phường Thốt Nốt	(2)	20.452.619.062	19.599.899.090
+ Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong	(3)	15.151.894.295	12.541.894.295
+ Căn biệt thự phố tại dự án Khu phố PALM GARDEN Phú Quốc	(4)	17.899.294.830	-
+ Các dự án khác		4.142.184.295	13.226.573.621
- Sửa chữa lớn		452.492.291	550.340.291
		65.241.882.293	53.062.104.817

(1) Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 251031000075 ngày 29/02/2008 của UBND tỉnh Hòa Bình với tổng mức đầu tư là khoảng 448 tỷ VND, chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư Phát triển Lũng Xuân (Công ty con của Công ty), tổng diện tích quy hoạch 199,08 ha tại xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là xã Yên Xuân, Hà Nội).

(2) Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, phường Thốt Nốt được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 1535/QĐ-UBND ngày 25/06/2019, tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 621 tỷ VND, mục đích của dự án là xây dựng Khu đô thị mới với diện tích khoảng 22 ha. Thời gian hoạt động của dự án là 50 năm.

(3) Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 2413/QĐ-UBND ngày 11/06/2020, quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo Quyết định số 3619/QĐ-UBND ngày 14/07/2023, tổng vốn đầu tư dự kiến 618 tỷ VND, mục tiêu đầu tư là để xây dựng tòa nhà văn phòng (trụ sở làm việc và văn phòng cho thuê), trung tâm nghiên cứu, dịch vụ, giới thiệu và phân phối sản phẩm. Thời gian hoạt động của dự án là 50 năm.

(4) Căn biệt thự phố thuộc dự án Khu phố PALM GARDEN Phú Quốc, địa chỉ tại Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang). Thửa đất xây dựng biệt thự có thời hạn sử dụng lâu dài đối với phần diện tích xây dựng và thời hạn 70 năm đối với phần diện tích còn lại. Căn biệt thự đang trong giai đoạn hoàn thiện đưa vào sử dụng.

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 03.

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Nhãn hiệu hàng hóa VND	Phần mềm máy vi tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá TSCĐ				
Số dư tại ngày 01/01/2025	356.250.000	47.608.322.166	440.000.000	48.404.572.166
Số tăng trong kỳ	-	1.549.220.000	-	1.549.220.000
- Mua trong kỳ	-	1.549.220.000	-	1.549.220.000
Số dư tại ngày 30/09/2025	356.250.000	49.157.542.166	440.000.000	49.953.792.166
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư tại ngày 01/01/2025	251.203.705	31.900.287.544	440.000.000	32.591.491.249
- Khấu hao trong kỳ	53.937.500	7.994.368.880	-	8.048.306.380
Số dư tại ngày 30/09/2025	305.141.205	39.894.656.424	440.000.000	40.639.797.629
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2025	105.046.295	15.708.034.622	-	15.813.080.917
Tại ngày 30/09/2025	51.108.795	9.262.885.742	-	9.313.994.537

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 23.049.215.393 VND.

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư tại ngày 01/01/2025	4.537.500.000	12.866.306.849	17.403.806.849
Số dư tại ngày 30/09/2025	4.537.500.000	12.866.306.849	17.403.806.849
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	5.934.495.996	5.934.495.996
- Khấu hao trong kỳ	-	163.766.025	163.766.025
Số dư tại ngày 30/09/2025	-	6.098.262.021	6.098.262.021
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	4.537.500.000	6.931.810.853	11.469.310.853
Tại ngày 30/09/2025	4.537.500.000	6.768.044.828	11.305.544.828

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Chi tiết danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 30/09/2025:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
- Quyền sử dụng đất lâu dài tại Phường Hội An Đông, TP. Đà Nẵng	4.537.500.000	-	4.537.500.000
- Quyền sử dụng đất lâu dài ở số 20 Lê Đại Hành, phường Hồng Bàng, TP. Hải Phòng	7.390.386.263	3.347.729.023	4.042.657.240
- Căn hộ B-0408 tại Cao ốc Manor, 91 Nguyễn Hữu Cánh, phường Thanh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh	5.475.920.586	2.750.532.998	2.725.387.588
	17.403.806.849	6.098.262.021	11.305.544.828

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
- Chi phí bảo hiểm	178.757.236	1.030.155.000
- Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng	3.965.253.060	1.166.450.753
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	366.325.891	256.115.614
- Chi phí công nghệ thông tin	1.243.375.695	458.770.892
- Các khoản khác	449.443.917	23.448.329
	6.203.155.799	2.934.940.588
Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.006.423.628	2.091.369.059
- Chi phí công nghệ thông tin	9.833.347.764	-
- Chi phí sửa chữa, cải tạo	6.199.781.637	6.701.602.298
- Phí tư vấn pháp lý cấp quyền sử dụng đất tại 19 Trúc Khê	2.822.222.234	2.922.222.233
- Lợi thế quyền thuê đất (*)	116.871.572.410	121.184.934.485
- Các khoản khác	1.350.157.458	494.909.520
	140.083.505.131	133.395.037.595

(*) Tại thời điểm đạt quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Ong Trung Ương, Tập đoàn đã ghi nhận giá trị Lợi thế quyền thuê đất của Công ty con này theo giá trị hợp lý với số tiền 154.886.038.169 VND, chi phí phân bổ trong quý này là 1.453.587.219 VND tương ứng với thời gian sử dụng đất.

16 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Xem chi tiết Phụ lục 04.

17 . VAY

Xem chi tiết Phụ lục 05.

18 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan	510.317.664	4.889.639
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	80.558.598	-
- Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	429.759.066	4.889.639
Bên khác	10.900.021.600	5.284.611.190
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang	980.207.106	-
- Tạp chí Cộng sản	-	1.118.569.654
- Phải trả các đối tượng khác	9.919.814.494	4.166.041.536
	11.410.339.264	5.289.500.829

19 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	653.174.761	1.520.734.748
- Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	428.803.801	-
- Công ty Cổ phần Giải pháp phần mềm tài chính	316.810.000	-
Bên khác		
- Các đối tượng khác	74.804.071	109.698.983
	1.473.592.633	1.630.433.731

20 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 06.

21 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác		
- Chi phí lãi vay	4.974.585.321	242.305.556
- Lãi trái phiếu phát hành	139.838.958.902	133.607.815.023
- Phí phát hành trái phiếu	-	1.420.000.000
- Chi phí xây dựng nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B	3.460.640.043	3.460.640.043
- Chi phí phải trả khác	398.730.153	168.314.594
	148.672.914.419	138.899.075.216

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	3.212.308.036	2.506.415.136
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.619.247.720	1.619.247.720
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	738.201.685	4.212.439.685
- Nhận đặt cọc	-	80.000.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	369.590.811	4.458.385.058
	5.939.348.252	92.796.487.599
b. Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.511.000.000	4.011.000.000
- Nhận đặt cọc (*)	400.000.000.000	-
	403.511.000.000	4.011.000.000
c. Trong đó: Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	402.913.000.000	82.686.000.000
- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	1.106.173.554	1.325.000.000
- Ông Vũ Hiền	-	1.660.274.000
- Bà Phạm Minh Hương	-	1.450.000.000
	404.019.173.554	87.121.274.000

(*) Khoản nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng số 01-2025/HĐĐC ngày 18/03/2025 ký giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In về việc: Bảo đảm giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Tòa nhà Văn Phòng của Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In tại địa chỉ 90 Pasteur, Phường Sài Gòn, TP.Hồ Chí Minh. Số tiền đặt cọc: 200 tỷ VND, thời gian đặt cọc 60 tháng;

- Hợp đồng số 01-2025/HĐĐC/ONG-VND ngày 01/4/2025 ký giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Ong Trung Ương về việc: Bảo đảm giao kết và thực hiện Hợp đồng thuê Khu văn phòng hình thành trong tương lai tại Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong của Công ty Cổ phần Ong Trung Ương tại địa chỉ số 19 Trúc Khê, phường Láng, Hà Nội. Số tiền đặt cọc: 200 tỷ VND, thời gian đặt cọc 48 tháng.

23 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	8.512.363.632	11.894.919.878
Trong đó, bên liên quan:		
+ Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	5.611.909.088	10.744.272.433
+ Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	2.615.454.544	1.093.561.084
	8.512.363.632	11.894.919.878

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Xem chi tiết Phụ lục 07.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	1.185.732.000.000	55,45	1.185.732.000.000	55,45
- Bà Lương Thu Hằng	112.245.600.000	5,25	112.245.600.000	5,25
- Các cổ đông khác	840.380.150.000	39,30	840.380.150.000	39,30
	2.138.357.750.000	100,00	2.138.357.750.000	100,00

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
- Vốn góp cuối kỳ	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	4.212.439.685	12.023.005.685
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	40.758.934.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(44.233.172.000)	(11.435.816.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	738.201.685	587.189.685

d. Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	213.835.775	213.835.775
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	213.835.775	213.835.775
- Cổ phiếu phổ thông	213.835.775	213.835.775
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	213.835.775	213.835.775
- Cổ phiếu phổ thông	213.835.775	213.835.775
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e. Các quỹ của công ty

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	64.268.503.228	64.268.503.228
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	635.671.910	635.671.910

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

a. Tài sản cho thuê ngoài

Tập đoàn có tài sản cho thuê ngoài và tài sản thuê ngoài theo các Hợp đồng thuê hoạt động.

b. Nợ khó đòi đã xử lý

Đối tượng	Nguyên nhân	Thời gian xử lý	Số tiền VND
Phải thu cho vay ngắn hạn			
- Công ty CP Khoáng sản và gang thép Kim Sơn	Không còn khả năng thu hồi	31/12/2021	150.000.000
- Các nhân viên công ty đã nghỉ việc	Không còn khả năng thu hồi	31/12/2021	308.995.513
			458.995.513

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

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Doanh thu bán điện thương phẩm	59.840.120.926	62.573.019.954
Doanh thu bán hàng hóa	10.344.052.511	12.249.806.363
Doanh thu bán thành phẩm	1.837.000.569	2.960.187.367
Doanh thu cung cấp dịch vụ	70.262.225.202	42.103.026.577
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh	10.594.800.000	373.407.000
	152.878.199.208	120.259.447.261
Trong đó: Bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	75.543.734.927	42.055.236.300

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Giá vốn bán điện thương phẩm	25.474.383.117	25.267.380.505
Giá vốn của hàng hóa đã bán	6.550.783.148	3.961.013.078
Giá vốn của thành phẩm đã bán	2.693.925.746	1.142.634.929
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	40.784.840.312	35.057.654.011
Giá vốn từ hợp tác kinh doanh	1.696.071.933	80.640.000
Phân bổ lợi thế quyền thuê đất	1.453.587.219	1.453.587.219
	78.653.591.475	66.962.909.742
Trong đó: Bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	309.536.036	353.198.602

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu, lãi chứng chỉ tiền gửi	27.806.459.179	19.101.985.827
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	100.297.893.425
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	6.062.500.000	3.556.021.376
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	196.896.798.900
	33.868.959.179	319.852.699.528
Trong đó: Bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	87.958.902	219.722.659.993

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu phát hành	88.607.902.188	102.109.178.267
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	1.500.372.072	989.113.433
Lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty liên kết	680.005.810	-
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(108.227.015.000)	56.751.772.295
Các chi phí hoạt động tài chính khác	589.597.609	460.480.693
	(16.849.137.321)	160.310.544.688
Trong đó: Bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	241.276.707	331.213.340

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	165.062.332	273.231.568
Chi phí nhân công	2.656.846.655	2.071.138.438
Chi phí khấu hao tài sản cố định	275.240.395	136.863.504
Chi phí dịch vụ mua ngoài	413.286.053	203.473.911
Chi phí khác bằng tiền	467.481.681	378.096.544
	3.977.917.116	3.062.803.965

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Chi phí nhân công	8.435.750.408	5.544.070.188
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	233.272.913	536.683.947
Chi phí khấu hao tài sản cố định	622.848.950	530.054.243
Thuế, phí, và lệ phí	242.762.206	620.312.251
Chi phí dự phòng	-	(34.850.427)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.204.925.517	2.405.619.662
Chi phí khác bằng tiền	754.995.991	1.252.499.400
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	2.430.998.408	2.430.998.409
	16.925.554.393	13.285.387.673

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	10.291.141.325	11.869.499.436
	10.291.141.325	11.869.499.436

33 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a. Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	86.311.096.875	86.530.945.469
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	86.311.096.875	86.530.945.469

b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	36.167.672.601	37.826.483.758
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.167.672.601	37.826.483.758

c. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(412.039.444)	(1.342.899.955)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	10.020.000	1.991.242.000
	(402.019.444)	648.342.045

34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	299.804.102.186	122.552.370.187
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	299.804.102.186	122.552.370.187
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	213.835.775	213.835.775
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.402	573

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

Tại ngày 30/09/2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

35 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát	Có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Hội An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Giải pháp phần mềm tài chính	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Biggee	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Công ty liên kết
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	Thành viên HĐQT Công ty là bà Phạm Minh Hương đồng thời là Chủ tịch HĐQT bên liên quan; Thành viên HĐQT Công ty là Ông Vũ Hoàng Hà đồng thời là thành viên HĐQT bên liên quan
Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	Cổ đông lớn

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.187.828.416	7.811.811.232
- Mua trái phiếu	-	947.518.354.240
- Chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	-	1.452.041.815.490
- Phí phát hành trái phiếu, phí lưu ký, phí đại lý, phí giao dịch	241.276.707	331.213.340
- Lãi từ hoạt động chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	-	23.026.199.470
- Tiền điện, nước sinh hoạt thu hộ	483.344.727	491.920.430
- Cổ tức được chia	-	196.659.238.500
- Thực hiện quyền mua cổ phần	-	629.309.560.000
- Bán trái phiếu phát hành	-	1.096.000.000.000
- Mua lại trái phiếu trước hạn	-	1.140.000.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu hợp tác kinh doanh	10.594.800.000	291.600.000
- Tiền điện, nước sinh hoạt thu hộ	316.184.012	337.709.964
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	263.964.618	2.258.934.246
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	658.639.458	989.716.714
- Chi phí thuê tài sản, mua hàng hóa, dịch vụ	154.694.811	33.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Mua lại trái phiếu trước hạn	-	180.000.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.983.000.000	689.100.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.184.000.000	852.150.000
- Tiền điện, nước sinh hoạt thu hộ	4.254.889	4.546.517
Giao dịch giữa Công ty TNHH Tư vấn Quản trị doanh nghiệp IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.355.594.000	1.230.959.815

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Giao dịch phát sinh trong kỳ (tiếp theo):

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Giao dịch giữa Công ty TNHH Tư vấn Quản trị doanh nghiệp IPA và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.635.819.000	627.702.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	32.639.766.666	22.002.424.001
- Cho vay Dplus	18.000.000.000	19.000.000.000
- Thu hồi cho vay Dplus	13.000.000.000	19.000.000.000
- Lãi cho vay Dplus	73.997.259	31.586.298
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Công ty Cổ phần Giải pháp phần mềm tài chính		
- Mua hàng hóa, dịch vụ phần mềm	63.750.000	255.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu dịch vụ phần mềm	9.709.444.445	2.669.138.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần DSTATION và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.052.468.184	1.192.305.356
- Cho vay Dplus	-	4.170.000.000
- Thu hồi cho vay Dplus	3.000.000.000	4.170.000.000
- Lãi cho vay Dplus	13.961.643	5.635.725
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần DSTATION và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.737.347.702	1.311.177.921
Giao dịch giữa Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu phí quản lý danh mục	1.541.062.438	128.217.015
- Phí giao dịch, phí đại lý	309.536.036	353.198.602
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:		
	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	931.000.000	406.000.000

37 . SỞ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho quý III năm 2024 đã được Công ty lập và trình bày.



Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Chứng chỉ tiền gửi	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-

b. Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị cổ phiếu	230.003.660.000	(**)	226.260.376.285	(**)
+ Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Trung Nam	220.000.000.000	(**)	220.000.000.000	(**)
+ Cổ phiếu khác (*)	10.003.660.000	9.900.840.000	6.260.376.285	4.064.355.700
- Tổng giá trị trái phiếu	96.539.372.459	(**)	480.100.002.502	(**)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Trung Nam	-	-	416.879.516.814	(**)
+ Công ty Cổ phần CMC	60.101.558.904	(**)	48.913.202.963	(**)
+ Trái phiếu khác	36.437.813.565	(**)	14.307.282.725	(**)
- Chứng khoán và công cụ tài chính khác	39.999.999.788	(**)	39.999.999.788	(**)
+ Chứng chỉ quỹ đầu tư trái phiếu linh hoạt VND	39.999.999.788	(**)	39.999.999.788	(**)
	366.543.032.257	(**)	746.360.378.575	(**)
			(102.820.000)	(2.200.394.172)

(*) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HOSE và UpCOM tại ngày 30/09/2025 và 31/12/2024.

(**) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

		30/09/2025			01/01/2025		
Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	
			VND			VND	
- Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	Tp. Hà Nội	25,84	5.188.122.673.541	25,84	25,84	5.013.995.292.159	
- Công ty CP Phát triển Điện Trá Vinh	Vĩnh Long	20,43	30.769.606.677	20,43	20,43	27.590.843.893	
- Công ty CP Giải pháp Phần mềm Tài chính	Tp. Hà Nội	28,00	47.361.729.912	28,00	28,00	43.406.596.842	
- Công ty CP Biggee	Tp. Hà Nội	31,00	-	12,54	31,00	-	
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Cần Thơ	48,60	211.388.388.582	48,60	48,60	210.149.851.520	
- Công ty CP Du Lịch Dịch Vụ Hội An	Đà Nẵng	20,01	47.174.340.619	20,01	20,01	43.811.046.494	
			5.524.816.739.331			5.338.953.630.908	

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn và Công ty liên kết trong kỳ: Xem Thuyết minh 36.

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

		30/09/2025			01/01/2025		
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	
- Công ty Cổ phần Stringee		8.391.011.200	(**)	(5.540.971.829)	8.391.011.200	(**)	(5.416.698.723)
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (*)		928.400.000.000	531.300.000.000	(397.100.000.000)	928.400.000.000	394.680.000.000	(533.720.000.000)
- Công ty Cổ phần Giáo dục Tuệ Đức Bách Khoa		-	-	-	4.600.000.000	(**)	(2.304.152.969)
		936.791.011.200	(**)	(402.640.971.829)	941.391.011.200	(**)	(541.440.851.692)

(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu này trên sàn HOSE tại ngày 30/09/2025 và 31/12/2024.

(**) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các công ty nhận vốn đầu tư của Công ty vào ngày 30/09/2025 như sau:

Tên công ty nhận vốn đầu tư Công ty Cổ phần Stringee	Nơi thành lập và hoạt động Tầng 16, tòa nhà văn phòng 2 - Dự án Sun Square, Số 21 Lê Đức Thọ, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tỷ lệ lợi ích 8,23%	Tỷ lệ quyền biểu quyết 12,78%	Hoạt động kinh doanh chính Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi; Lắp trình máy vi tính
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ	Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.	10,91%	10,91%	Kinh doanh BĐS Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính

Phụ lục 02 : PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Biggee (ii)	100.000.000	-	100.000.000	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (ii)	5.000.000.000	-	3.500.000.000	-
Bên khác				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ DSTATION (đối tên từ Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư TRUSTLINK)	1.566.549.927.151	-	864.751.966.795	-
- Các đối tượng khác (ii)	13.996.576.000	-	26.677.040.720	(800.000.000)
	1.585.646.503.151	-	895.029.007.515	(800.000.000)

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

(i) Các khoản cho vay với thời hạn không quá 12 tháng, lãi suất từ 3,5%/năm đến 10,0%/năm. Mục đích của khoản vay là sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của bên vay. Khoản vay được đảm bảo bằng các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của bên vay) và tài sản hình thành từ khoản tiền vay của hợp đồng vay.

(ii) Các khoản cho vay với thời hạn không quá 12 tháng hoặc không thời hạn, lãi suất từ 0,0%/năm đến 16,0%/năm. Mục đích của khoản vay là sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của bên vay. Khoản vay được đảm bảo bằng giá trị công trình đã thi công hoặc đảm bảo bằng các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay để đảm bảo nghĩa vụ quy định tại hợp đồng.

Phụ lục 03 : TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư tại ngày 01/01/2025	842.870.044.014	338.233.363.583	6.867.469.001	6.258.537.879	226.160.265	898.551.799	1.195.354.126.541
Số tăng trong kỳ	-	12.503.223.204	581.400.000	312.784.968	-	-	13.397.408.172
- <i>Mua trong kỳ</i>	-	12.503.223.204	581.400.000	312.784.968	-	-	13.397.408.172
Số dư tại ngày 30/09/2025	842.870.044.014	350.736.586.787	7.448.869.001	6.571.322.847	226.160.265	898.551.799	1.208.751.534.713
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư tại ngày 01/01/2025	332.442.808.925	249.727.311.164	3.088.893.187	2.779.573.906	226.160.265	621.953.800	588.886.701.247
Số tăng trong kỳ	23.053.900.037	18.756.067.035	871.272.788	725.946.709	-	124.059.096	43.531.245.665
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	23.053.900.037	18.756.067.035	871.272.788	725.946.709	-	124.059.096	43.531.245.665
Số dư tại ngày 30/09/2025	355.496.708.962	268.483.378.199	3.960.165.975	3.505.520.615	226.160.265	746.012.896	632.417.946.912
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2025	510.427.235.089	88.506.052.419	3.778.575.814	3.478.963.973	-	276.597.999	606.467.425.294
Tại ngày 30/09/2025	487.373.335.052	82.253.208.588	3.488.703.026	3.065.802.232	-	152.538.903	576.333.587.801

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 163.360.751.667 VND;

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 15.804.630.251 VND.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

Số 1, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý III năm 2025

Phụ lục 04 : LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương	Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In	Công ty Cổ phần Ong Trung ương	Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư tại ngày 01/01/2025	9.215.886.844	1.139.840.432	7.247.912.227	51.773.781.815	29.002.355.466	98.379.776.784
Số dư tại ngày 30/09/2025	9.215.886.844	1.139.840.432	7.247.912.227	51.773.781.815	29.002.355.466	98.379.776.784
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư tại ngày 01/01/2025	6.911.915.130	1.139.840.432	6.523.121.007	30.201.372.728	3.141.921.843	47.918.171.140
Số phân bổ trong kỳ	691.191.512	-	543.593.417	3.883.033.636	2.175.176.660	7.292.995.225
Số dư tại ngày 30/09/2025	7.603.106.642	1.139.840.432	7.066.714.424	34.084.406.364	5.317.098.503	55.211.166.365
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	2.303.971.714	-	724.791.220	21.572.409.087	25.860.433.623	50.461.605.644
Tại ngày 30/09/2025	1.612.780.202	-	181.197.803	17.689.375.451	23.685.256.963	43.168.610.419

Phụ lục 05 : VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		30/09/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a. Vay ngắn hạn						
- Các cá nhân	259.526.000	259.526.000	140.639.919.923	40.428.947.945	100.470.497.978	100.470.497.978
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	111.999.506.849	111.999.506.849	9.000.000.000	108.999.506.849	12.000.000.000	12.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	12.000.000.000	12.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	99.999.506.849	99.999.506.849	-	99.999.506.849	-	-
+ Mệnh giá trái phiếu	100.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-	-
+ Chi phí phát hành	(493.151)	(493.151)	-	(493.151)	-	-
	112.259.032.849	112.259.032.849	149.639.919.923	149.428.454.794	112.470.497.978	112.470.497.978
b. Vay dài hạn						
Vay dài hạn	52.940.292.032	52.940.292.032	5.700.000.000	25.959.887.250	32.680.404.782	32.680.404.782
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	39.980.404.782	39.980.404.782	-	9.000.000.000	30.980.404.782	30.980.404.782
- Các cá nhân	12.959.887.250	12.959.887.250	5.700.000.000	16.959.887.250	1.700.000.000	1.700.000.000
Trái phiếu phát hành	3.720.833.555.026	3.720.833.555.026	(459.090.908)	99.258.887.456	3.621.115.576.662	3.621.115.576.662
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	3.396.286.809.817	3.396.286.809.817	-	99.722.707.627	3.296.564.102.190	3.296.564.102.190
+ Mệnh giá trái phiếu	3.398.000.000.000	3.398.000.000.000	-	100.000.000.000	3.298.000.000.000	3.298.000.000.000
+ Chi phí phát hành	(1.713.190.183)	(1.713.190.183)	-	(277.292.373)	(1.435.897.810)	(1.435.897.810)
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	324.546.745.209	324.546.745.209	(459.090.908)	(463.820.171)	324.551.474.472	324.551.474.472
+ Mệnh giá trái phiếu	325.000.000.000	325.000.000.000	-	-	325.000.000.000	325.000.000.000
+ Chi phí phát hành	(453.254.791)	(453.254.791)	(459.090.908)	(463.820.171)	(448.525.528)	(448.525.528)
	3.773.773.847.058	3.773.773.847.058	5.240.909.092	125.218.774.706	3.653.795.981.444	3.653.795.981.444
	(111.999.506.849)	(111.999.506.849)	(9.000.000.000)	(108.999.506.849)	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng						
	3.661.774.340.209	3.661.774.340.209			3.641.795.981.444	3.641.795.981.444

Phụ lục 05 : VAY (tiếp theo)

c. Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

S/tt	Bên cho vay	Bên vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Vay ngắn hạn						
(1)	Cán bộ công nhân viên và người nuôi ong	Công ty Cổ phần Ong Truong (Công ty con của Tập đoàn)	Không quá 12 tháng	Từ 0,0%/năm đến 8,0%/năm	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
	Cá nhân khác	Công ty Cổ phần Stockbook (Công ty con của Tập đoàn)	03 tháng	Từ 7,58%/năm đến 8,10%/năm	Mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của bên vay) và tài sản hình thành từ khoản tiền vay
Vay dài hạn						
(2)	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Tập đoàn)	Theo từng kế ước nhận nợ	Theo từng kế ước nhận nợ	Tài trợ vốn đầu tư cho Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B	- Tài sản hình thành từ vốn vay bao gồm toàn bộ giá trị công trình, thiết bị, tài sản hình thành từ Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B (Xem chi tiết ở thuyết minh số 12) - Cổ phần Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (số lượng: 17.125.000 cổ phiếu, không bao gồm cổ phiếu ưu đãi biểu quyết) thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A.
(3)	Các cá nhân	Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood (Công ty con của Tập đoàn)	05 năm	5%/năm	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp

Phụ lục 05 : VAY (tiếp theo)

d. Thông tin chi tiết liên quan đến các trái phiếu dài hạn:

Ngày phát hành	Đại lý phát hành	Thời hạn trái phiếu	Lãi suất	Mục đích phát hành	Hình thức đảm bảo	Giá trị
(4) Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A						
05/06/2024	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	5 năm	9,5%/năm	Cơ cấu lại các khoản nợ theo các hợp đồng vay và các khoản công nợ khác phù hợp với quy định của pháp luật.	Tín chấp	3.298.000.000.000 VND
27/06/2024	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	5 năm	9,5%/năm	Cơ cấu lại các khoản nợ các trái phiếu đang lưu hành của Công ty phù hợp với quy định của các điều kiện, điều khoản của các trái phiếu và quy định của pháp luật.	Tín chấp	735.000.000.000
02/08/2024	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	5 năm	9,5%/năm	Cơ cấu lại các khoản nợ các trái phiếu đang lưu hành của Công ty phù hợp với quy định của các điều kiện, điều khoản của các trái phiếu và quy định của pháp luật.	Tín chấp	1.096.000.000.000
05/11/2024	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	5 năm	9,5%/năm	Cơ cấu lại các khoản nợ các trái phiếu đang lưu hành của Công ty phù hợp với quy định của các điều kiện, điều khoản của các trái phiếu và quy định của pháp luật.	Tín chấp	600.000.000.000
04/12/2024	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	5 năm	9,5%/năm	Cơ cấu lại các khoản nợ các trái phiếu đang lưu hành của Công ty phù hợp với quy định của các điều kiện, điều khoản của các trái phiếu và quy định của pháp luật.	Tín chấp	550.000.000.000
(5) Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà						
27/06/2024	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	5 năm	9,5%/năm	Cơ cấu lại các khoản nợ (bao gồm nợ vay, nợ trái phiếu và các khoản công nợ khác) phù hợp với quy định của pháp luật.	Tín chấp	325.000.000.000 325.000.000.000

Phụ lục 06 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025		Trong kỳ		30/09/2025	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế Giá trị gia tăng	9.470.501	2.457.475.718	20.093.236.485	16.870.586.647	2.546.181	5.673.201.236
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	216.546.424	44.651.328.999	20.851.864.205	44.626.673.043	216.546.424	20.876.520.161
- Thuế Thu nhập cá nhân	22.798	2.438.007.731	15.137.401.765	15.628.351.068	22.798	1.947.058.428
- Thuế Tài nguyên	-	569.764.487	11.342.284.505	9.126.599.171	-	2.785.449.821
- Thuế Nhà đất và tiền thuế đất	-	52.262.151	5.806.113.420	3.121.584.734	-	2.736.790.837
- Các loại thuế khác	-	-	2.583.616	2.583.616	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.064.029.644	4.836.114.913	3.324.443.001	2.000.000	2.577.701.556
	226.039.723	51.232.868.730	78.069.598.909	92.700.821.280	221.115.403	36.596.722.039

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

Phụ lục 07 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2024	2.138.357.750.000	32.049.837.180	(23.031.799.000)	64.268.511.754	635.671.910	1.541.254.134.910	307.069.587.453	4.060.603.694.207
Ảnh hưởng do công ty con tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	510.000.000	510.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	411.454.226.291	58.668.354.577	470.122.580.868
Bán cổ phiếu quỹ	-	-	23.031.799.000	-	-	-	-	23.031.799.000
Ảnh hưởng do thay đổi cơ cấu sở hữu Công ty con	-	-	-	-	-	(621.516.473)	1.611.516.473	990.000.000
Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty con	-	-	-	(8.526)	-	(45.812.904.808)	(12.992.183.564)	(58.805.096.898)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty liên kết	-	-	-	-	-	13.953.834	-	13.953.834
Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty liên kết	-	-	-	-	-	2.704.673.075	-	2.704.673.075
Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-	(547.673.742)	-	(547.673.742)
Số dư tại ngày 31/12/2024	2.138.357.750.000	32.049.837.180	-	64.268.503.228	635.671.910	1.908.444.893.087	354.867.274.939	4.498.623.930.344
Số dư tại ngày 01/01/2025	2.138.357.750.000	32.049.837.180	-	64.268.503.228	635.671.910	1.908.444.893.087	354.867.274.939	4.498.623.930.344
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	424.722.078.576	21.006.661.023	445.728.739.599
Ảnh hưởng do Công ty con tăng vốn	-	-	-	-	-	3.883.160.415	8.116.839.585	12.000.000.000
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty con	-	-	-	-	-	7.336.767.983	(64.030.566.439)	(56.693.798.456)
Ảnh hưởng do công ty con phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	189.058.227.069	(13.726.143.555)	175.332.083.514
Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty con	-	-	-	-	-	96.525.318.287	(96.525.318.287)	-
Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty liên kết	-	-	-	-	-	(222.236.786.717)	-	(222.236.786.717)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(900.000.000)	-	(900.000.000)
Số dư tại ngày 30/09/2025	2.138.357.750.000	32.049.837.180	-	64.268.503.228	635.671.910	2.406.833.658.700	209.708.747.266	4.851.854.168.284