

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC TẠI NGÀY 31/12/2025



Tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 67

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán và Ban kiểm soát đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Hiền	Chủ tịch	
Bà Phạm Minh Hương	Thành viên	
Ông Vũ Hoàng Hà	Thành viên	
Bà Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24/06/2025
Ông Mai Hữu Đạt	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 24/06/2025
Ông Nguyễn Vũ Long	Thành viên	

Ủy ban kiểm toán

Bà Nguyễn Ngọc Thanh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 24/06/2025
Ông Vũ Hoàng Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24/06/2025

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Hồng Huệ	Trưởng ban kiểm soát	Bỏ nhiệm ngày 24/06/2025
Bà Đặng Hoàng My	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 24/06/2025
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 24/06/2025

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Mai Hữu Đạt	Tổng Giám đốc
-----------------	---------------

Kế toán trưởng của Công ty là Bà Nguyễn Thị Hương Thảo.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024. Công ty tuân thủ các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Số: 529/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (sau đây được gọi là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 67 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.



BV

Nguyễn Minh Long
Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 0666-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Bùi Đức Nam

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5142-2025-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.753.296.839.296	1.955.675.716.328
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	58.958.847.050	65.503.488.551
Tiền	111		51.458.847.050	60.503.488.551
Các khoản tương đương tiền	112		7.500.000.000	5.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	1.700.135.695.660	748.159.984.403
Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	1.700.984.925.660	746.360.378.575
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(849.230.000)	(2.200.394.172)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.1	-	4.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		951.248.349.693	1.111.908.939.913
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	129.034.230.638	120.800.340.839
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	8.886.685.770	24.434.942.700
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	717.594.087.259	895.029.007.515
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	101.709.916.542	78.333.043.803
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(5.976.570.516)	(6.776.570.516)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	88.175.572
Hàng tồn kho	140	10	32.115.556.829	24.657.301.640
Hàng tồn kho	141		32.214.626.514	24.756.371.325
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(99.069.685)	(99.069.685)
Tài sản ngắn hạn khác	150		10.838.390.064	5.446.001.821
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15	4.514.704.546	2.934.940.588
Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.171.910.227	2.285.021.510
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	4.151.775.291	226.039.723
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		8.479.964.185.567	6.715.453.117.250
Các khoản phải thu dài hạn	210		23.349.816.245	19.349.816.245
Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	5.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	216	9	18.349.816.245	19.349.816.245
Tài sản cố định	220		569.896.510.217	622.280.506.211
Tài sản cố định hữu hình	221	12	561.556.919.846	606.467.425.294
- Nguyên giá	222		1.208.928.084.713	1.195.354.126.541
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(647.371.164.867)	(588.886.701.247)
Tài sản cố định vô hình	227	13	8.339.590.371	15.813.080.917
- Nguyên giá	228		50.452.570.023	48.404.572.166
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(42.112.979.652)	(32.591.491.249)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
Bất động sản đầu tư	230	14	11.250.956.153	11.469.310.853
- Nguyên giá	231		17.403.806.849	17.403.806.849
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.152.850.696)	(5.934.495.996)
Tài sản dở dang dài hạn	240		68.396.411.825	53.062.104.817
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	68.396.411.825	53.062.104.817
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	7.539.069.754.748	5.738.903.790.416
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.3	7.100.405.795.377	5.338.953.630.908
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	5.4	937.950.931.200	941.391.011.200
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(499.286.971.829)	(541.440.851.692)
Tài sản dài hạn khác	260		268.000.736.379	270.387.588.708
Chi phí trả trước dài hạn	261	15	137.014.615.602	133.395.037.595
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	32.1	86.311.096.875	86.530.945.469
Lợi thế thương mại	269	16	44.675.023.902	50.461.605.644
TỔNG TÀI SẢN	270		11.233.261.024.863	8.671.128.833.578

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		6.331.657.193.616	4.172.504.903.234
Nợ ngắn hạn	310		610.011.038.443	468.893.079.267
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	7.251.221.234	5.289.500.829
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	-	1.630.433.731
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	51.243.944.072	51.232.868.730
Phải trả người lao động	314		3.023.142.185	10.464.978.106
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	146.261.656.004	138.899.075.216
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		80.000.000	11.894.919.878
Phải trả ngắn hạn khác	319	22	11.293.368.641	92.796.487.599
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	346.431.923.978	112.259.032.849
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		44.425.782.329	44.425.782.329
Nợ dài hạn	330		5.721.646.155.173	3.703.611.823.967
Phải trả dài hạn khác	337	22	5.385.247.720	4.011.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	5.660.350.593.697	3.661.774.340.209
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341	32.2	55.910.313.756	37.826.483.758
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.901.603.831.247	4.498.623.930.344
Vốn chủ sở hữu	410	23	4.901.603.831.247	4.498.623.930.344
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
Vốn khác của chủ sở hữu	414		32.049.837.180	32.049.837.180
Quỹ đầu tư phát triển	418		64.268.503.228	64.268.503.228
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		635.671.910	635.671.910
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.455.631.506.081	1.908.444.893.087
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		2.005.862.300.468	1.496.990.666.796
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		449.769.205.613	411.454.226.291
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		210.660.562.848	354.867.274.939
TỔNG NGUỒN VỐN	440		11.233.261.024.863	8.671.128.833.578

Người lập

Nguyễn Ngọc Mai

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hương Thảo

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026
Tổng giám đốc



Mai Hữu Đạt

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	590.053.393.494	560.331.817.604
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		61.328.954	277.196.874
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		589.992.064.540	560.054.620.730
Giá vốn hàng bán	11	26	304.629.805.986	280.748.813.885
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		285.362.258.554	279.305.806.845
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	328.459.478.780	458.658.911.672
Chi phí tài chính	22	28	330.519.814.098	418.170.026.569
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		369.885.138.994	372.789.770.996
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	29	350.186.625.148	280.680.521.865
Chi phí bán hàng	25	30	18.978.832.652	13.802.534.256
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	75.836.393.719	69.612.055.348
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		538.673.322.013	517.060.624.209
Thu nhập khác	31		3.258.481.482	5.739.819.319
Chi phí khác	32		3.846.256.874	5.422.033.684
Lợi nhuận khác	40		(587.775.392)	317.785.635
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		538.085.546.621	517.378.409.844
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	39.485.670.795	47.296.000.850
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32.3	(2.098.229.807)	(40.171.874)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		500.698.105.633	470.122.580.868
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		467.417.315.513	411.454.226.291
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		33.280.790.120	58.668.354.577
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	2.186	1.924
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	34	2.186	1.924

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Người lập

Nguyễn Ngọc Mai

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hương Thảo

Tổng giám đốc



Mai Hữu Đạt

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	538.085.546.621	517.378.409.844
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	77.981.387.851	80.608.849.056
Các khoản dự phòng	03	(44.305.044.035)	41.722.107.378
(Lãi) hoạt động đầu tư	05	(662.690.047.058)	(650.797.875.860)
Chi phí lãi vay	06	370.760.863.791	373.115.384.244
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	279.832.707.170	362.026.874.662
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	2.896.575.326	809.980.657.180
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(7.458.255.189)	(9.200.029.120)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(140.510.627.158)	6.594.522.363
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(5.199.341.965)	(2.769.808.406)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(954.624.547.085)	(377.050.452.560)
Tiền lãi vay đã trả	14	(362.076.625.082)	(391.504.063.555)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(44.639.633.844)	(17.895.534.898)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.200.000.000)	(1.200.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.232.979.747.827)	378.982.165.666
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(20.047.935.045)	(24.971.305.679)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	10.722.727.273
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.706.761.258.217)	(1.220.918.911.365)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.914.199.243.724	1.717.180.657.871
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.495.686.920.000)	(629.369.560.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	39.635.090.000	90.990.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	269.607.247.136	278.481.894.834
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(999.054.532.402)	222.115.502.934

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

Chi tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	13.404.800.000	23.541.799.000
Tiền thu từ đi viện	33	2.688.872.397.978	3.625.000.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	(455.659.887.250)	(4.241.443.087.767)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(21.127.672.000)	(26.358.236.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	2.225.489.638.728	(619.259.524.767)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(6.544.641.501)	(18.161.856.167)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 4	65.503.488.551	83.665.344.718
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 4	58.958.847.050	65.503.488.551

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Người lập

Nguyễn Ngọc Mai

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hương Thảo

Tổng giám đốc



Mai Hữu Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A, (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần 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 Thành phố 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 hiện đặt 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 31 tháng 12 năm 2025 là: 601 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 483 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là đầu tư tài chính, kinh doanh bất động sản, đầu tư và kinh doanh năng lượng và các ngành nghề khác theo đăng ký doanh nghiệp.

1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Các ngành nghề kinh doanh chính của Công ty bao gồm: Đầu tư tài chính, kinh doanh bất động sản, đầu tư và kinh doanh năng lượng và các ngành nghề theo đăng ký doanh nghiệp.

1.4 CHU KỶ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5 CẤU TRÚC CÔNG TY

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Quản lý Quỹ đầu tư Chứng khoán I.P.A	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội.	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư IPA (đổi tên từ Công ty Cổ phần Nếp sống tinh thức IPAM LIFE)	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê	92,71%	92,71%
Công ty TNHH Anvie Life (i)	19 phố Trúc Khê, Phường Láng, TP Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	91,51%	100%
Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood (i)	Số 26, phố Trần Bình Trọng, Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	Kinh doanh thực phẩm dinh dưỡng	59,42%	64,93%
Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (i)	19 phố Trúc Khê, Phường Láng, TP Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh, xuất khẩu các sản phẩm từ ong	91,06%	98,22%
Công ty TNHH Di sản thiên nhiên Hoàng Liên Sơn (i)	Thôn Bản Phố 2, Xã Bắc Hà, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Sản xuất chè	89,79%	100,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 CẤU TRÚC CÔNG TY (TIẾP)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (i)	Thôn Mả Phố, xã Bản Liễn, tỉnh Lào Cai	Đầu tư dự án thủy điện	89,79%	95,19%
Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF	Tầng 1, toà nhà Comatce Tower, số 61 phố Ngụy Như Kon Tum, khu dân cư 17, phường Thanh Xuân, Hà Nội	Hoạt động tư vấn quản lý	99,90%	99,90%
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA (ii)	Tầng 1, toà nhà Comatce Tower, số 61 phố Ngụy Như Kon Tum, khu dân cư 17, phường Thanh Xuân, Hà Nội	Lập trình máy vi tính	99,02%	100,00%
Công ty TNHH Tư vấn Quản trị IPA (ii)	Tầng 1, Tòa nhà Comatce Tower, số 61 phố Ngụy Như Kon Tum, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính	89,91%	90,00%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Anvie (đổi tên từ Công ty Cổ phần Propfit) (ii)	Tầng 1, Tòa nhà Comatce Tower, Số 61 Ngụy Như Kon Tum, Khu dân cư 17, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội	Lập trình máy vi tính	69,32%	70,00%
Công ty Cổ phần Stockbook (ii)	Tầng 1, Tòa nhà Comatce Tower, số 61 phố Ngụy Như Kon Tum, Khu dân cư 17, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội	Công thông tin	64,37%	65,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 CẤU TRÚC CÔNG TY (TIẾP)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Dstation (i)	Tầng 1, Tòa nhà Comatce Tower, Số 61 Ngụy Như Kon Tum, Khu dân cư 17, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội	Lập trình máy vi tính, kinh doanh quyền sử dụng đất đi thuê	73,22%	80,02%
Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An	Số 62, đường Chè Tàu 1, khối phố Triêm Tây, Phường Điện Bàn, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	98,16%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lũng Xuân (i)	Thôn 3, Tiến Xuân, xã Yên Xuân, TP Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	89,44%	98,00%
Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương (i)	Số 20 Lê Đại Hành, Phường Hồng Bàng, TP Hải Phòng, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	74,84%	80,00%
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long (i)	Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, Phường Hưng Phú, TP Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	92,09%	99,33%
Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In (i)	102A-B Hải Thượng Lãn Ông, Phường Chợ Lớn, TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ liên quan đến in	91,50%	98,69%
Công ty TNHH GAO Solutions (i)	Tầng 2, tòa CT1 Số 43 Lê Văn Lương, Chung Cư Ban Cơ Yếu Chính Phủ, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Nhà hàng, dịch vụ ăn uống	91,51%	100,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IPROSPER (ii)	Số 11 Ngô Văn Sở, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội	Tư vấn quản lý kinh doanh	99,90%	100,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 CẤU TRÚC CÔNG TY (TIẾP)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư ICAPITAL (ii)	Tầng 2, tòa CT1 Số 43 Lê Văn Lương, Chung Cư Ban Cơ Yếu Chính Phủ, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Tư vấn quản lý kinh doanh	99,90%	100,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IVALUE (ii)	Số 61 Ngụy Như Kon Tum, Khu dân cư 17, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội	Tư vấn quản lý kinh doanh	99,90%	100,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IVISION (ii)	Số 26, phố Trần Bình Trọng, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý kinh doanh	99,90%	100,00%
Công ty Cổ phần IGROWTH CAPITAL (ii)	19 phố Trúc Khê, Phường Láng, TP Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý kinh doanh	99,90%	100,00%
Công ty TNHH Sách lá bồi (ii)	Tòa CT1 Số 43 Lê Văn Lương, Chung Cư Ban Cơ Yếu Chính Phủ, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội	Hoạt động xuất bản	89,91%	100,00%

(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.

1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất, 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 của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán.

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN (TIẾP)

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025.

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này:

3.1 CƠ SỞ, MỤC ĐÍCH HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 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 báo cáo tài chính hợp nhất nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con), gọi chung là Nhóm công ty. Việc kiểm soát này 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. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Nhóm công ty được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa Công ty mẹ với Công ty con và giữa công ty con với nhau, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.1 CƠ SỞ, MỤC ĐÍCH HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Công ty mẹ phải xem xét quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Theo phương pháp mua, tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty được mua được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Công ty mẹ đầu tư để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ tại công ty con, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm tại ngày mua được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi Công ty mẹ thoái một phần vốn tại công ty con:

- Nếu sau khi thoái vốn Công ty mẹ vẫn giữ quyền kiểm soát: Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Nếu sau khi thoái vốn Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết: khoản đầu tư còn lại được trình bày ở khoản mục "Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết" trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì phần chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Công ty và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao là các khoản đầu tư có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định tại ngày báo cáo và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh tức là được nhóm Công ty mua vào, bán ra để kiếm lời. Công ty đang nắm giữ các loại chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng... Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý trên thị trường thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: Giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (Upcom): Giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc kỳ kế toán do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Trường hợp cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom mà không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu niêm yết đã bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: Việc trích lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư, mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty mẹ so với tổng vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết và các đơn vị khác

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty mẹ và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty mẹ và các Công ty con trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Công ty mẹ và các công ty con có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty mẹ và các công ty con thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Công ty mẹ và các công ty con khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Đầu tư vào các đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty mẹ và các công ty con không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty mẹ và các công ty con tại đơn vị đó.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Nhóm Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI (TIẾP)

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được nhóm Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định 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; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào trình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.6 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của nguyên vật liệu, hàng hóa, thành phẩm được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) của Nhóm Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định 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 năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Khấu hao tài sản cố định được ước tính như sau:

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc, thiết bị	03 - 09
Phương tiện vận tải	04 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	04 - 15

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm phần mềm máy vi tính, nhãn hiệu hàng hóa và TSCĐ vô hình khác.

3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các 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. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí bảo hiểm, khoản trả trước tiền thuê nhà, lợi thế quyền thuê đất, chi phí công nghệ thông tin, chi phí sửa chữa cải tạo và các chi phí khác.

3.11 HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp 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 Công ty 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 đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Công ty mẹ không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.11 HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THỂ THƯƠNG MẠI (TIẾP)

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Công ty mẹ trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thể thương mại. Nếu phần sở hữu của Công ty mẹ trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thể thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thể thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

3.12 NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

Chi phí phải trả của Nhóm Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng 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 báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

3.13 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

3.14 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.14 CHI PHÍ ĐI VAY (TIẾP)

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. 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.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

3.15 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu nhận trước: Số tiền khách hàng trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Nhóm Công ty ghi nhận theo nghĩa vụ mà Nhóm Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện: Phân bổ đều trong kỳ theo thời hạn quy định trên hợp đồng thuê tài sản.

3.16 TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá.

3.17 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông

Vốn khác của chủ sở hữu được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ đi các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

3.18 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.18 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

- Công ty mẹ và các Công ty con đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty mẹ và các Công ty con không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty mẹ và các Công ty con đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được nhận quyền cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức nhận được bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi theo số lượng cổ phiếu tăng thêm, không được ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

3.19 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.20 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.21 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Công ty mẹ và các công ty con áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty mẹ và các công ty con có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và công ty mẹ và các công ty con có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty mẹ và các công ty con căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.21 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.22 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

3.23 BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

Bộ phận được báo cáo là một bộ phận có thể phân biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan (Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (Bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính hợp nhất nội bộ của Công ty. Do các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất từng loại sản phẩm và dịch vụ, vì vậy, với mỗi lĩnh vực kinh doanh, Nhóm Công ty cung cấp các sản phẩm khác nhau, phục vụ cho các thị trường khác nhau.

Báo cáo bộ phận cơ bản của Nhóm Công ty là Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý. Kết quả của bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	511.678.470	719.154.068
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	48.966.961.610	43.684.219.915
- Tiền gửi tài khoản giao dịch chứng khoán	1.980.206.970	16.100.114.568
- Các khoản tương đương tiền (*)	7.500.000.000	5.000.000.000
Cộng	58.958.847.050	65.503.488.551

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, thời gian đáo hạn không quá 03 tháng với lãi suất 4,75%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Chứng chỉ tiền gửi	-	-	4.000.000.000	-
Tổng	-	-	4.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2. Chứng khoán kinh doanh

	01/01/2025			
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
- Tổng giá trị cổ phiếu	239.878.310.000	(*)	(849.230.000)	(*) (2.200.394.172)
+ Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Trung Nam	220.000.000.000	(*)	-	(*)
+ Cổ phiếu khác (**)	19.878.310.000	20.172.500.000	(849.230.000)	4.064.355.700 (2.200.394.172)
- Tổng giá trị trái phiếu	816.770.999.472	(*)	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Trung Nam	339.770.000.000	-	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	388.940.000.000	(*)	-	-
+ Công ty Cổ phần CMC	72.989.528.904	(*)	-	-
+ Trái phiếu khác	15.071.470.568	(*)	-	(*)
- Chứng khoán và công cụ tài chính khác	644.335.616.188	(*)	-	(*)
+ Chứng chỉ quỹ đầu tư	39.999.999.788	(*)	-	(*)
+ Chứng chỉ tiền gửi Techcombank	500.500.000.000	(*)	-	-
+ Chứng chỉ tiền gửi Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực	103.835.616.400	(*)	-	-
Cộng	1.700.984.925.660	(*)	(849.230.000)	(*) (2.200.394.172)

(*) 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)****5.3. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết**

Địa chỉ	31/12/2025				01/01/2025				
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	%	%	VND	%	%	VND	%	%	VND
Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT Tp. Hà Nội	25,84	25,84	5.326.209.554.387	25,84	25,84	5.013.995.292.159	25,84	25,84	5.013.995.292.159
Công ty CP Phát triển Điện Trá Vinh Tỉnh Vinh Long	20,43	20,43	31.983.527.165	20,43	20,43	27.590.843.893	20,43	20,43	27.590.843.893
Công ty CP Giải pháp Phần mềm Tài chính Tp. Hà Nội	28,00	28,00	44.538.031.041	28,00	28,00	43.406.596.842	28,00	28,00	43.406.596.842
Công ty CP Biggee Tp. Hà Nội	24,46	31,00	-	24,46	31,00	-	12,54	31,00	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ Cần Thơ	48,60	48,60	211.779.028.262	48,60	48,60	210.149.851.520	48,60	48,60	210.149.851.520
Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện Tp. Hà Nội	24,44	24,46	1.438.017.665.425	24,44	24,46	-	-	-	-
Công ty CP Du lịch Dịch vụ Hội An Tp. Đà Nẵng	20,01	20,01	47.877.989.097	20,01	20,01	43.811.046.494	20,01	20,01	43.811.046.494
Cộng			7.100.405.795.377			5.338.953.630.908			5.338.953.630.908

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.4. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
- Công ty Cổ phần Stringee	8.391.011.200	(*)	(5.540.971.829)	8.391.011.200
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (**)	928.400.000.000	434.654.000.000	(493.746.000.000)	394.680.000.000
- Công ty Cổ phần Giáo dục Tuệ Đức Bách Khoa	-	-	-	4.600.000.000
- Công ty Cổ phần Giải pháp phần mềm DGOS	1.159.920.000	(*)	-	-
Cộng	937.950.931.200	(*)	(499.286.971.829)	941.391.011.200
				(*) (541.440.851.692)

(*) 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.

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

Thông tin chi tiết về các công ty nhận vốn đầu tư của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư vốn	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ	Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội.	Kinh doanh bất động sản; đầu tư, tư vấn, môi giới dịch vụ tài chính.	10,91%	10,91%
Công ty Cổ phần Stringee	Tầng 16, tòa nhà văn phòng 2 - Dự án Sun Square, Số 21 Lê Đức Thọ, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.	Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi; Lắp trình máy vi tính	8,23%	12,78%
Công ty Cổ phần Giải pháp phần mềm DGOS	Tầng 2, Tòa CT1, Chung cư Ban cơ yếu Chính phủ, số 43 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, Hà Nội	Lập trình máy vi tính	9,00%	9,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	129.034.230.638	(356.168.704)	120.800.340.839	(356.168.704)
<i>Phải thu bên liên quan</i>	103.711.294.730	-	101.849.388.813	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	43.807.574.463	-	22.389.627.374	-
- Công ty Cổ phần Bigsee	-	-	4.000.000	-
- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	59.903.720.267	-	79.455.761.439	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	25.322.935.908	(356.168.704)	18.950.952.026	(356.168.704)
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc	20.716.182.234	-	15.155.577.765	-
- Các khách hàng khác	4.606.753.674	(356.168.704)	3.795.374.261	(356.168.704)
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	129.034.230.638	(356.168.704)	120.800.340.839	(356.168.704)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	8.886.685.770	(2.124.637.114)	24.434.942.700	(2.124.637.114)
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang	-	-	16.919.087.724	-
- Ông Vương Trung Nguyên	2.000.000.000	(2.000.000.000)	2.000.000.000	(2.000.000.000)
- Các nhà cung cấp khác	6.886.685.770	(124.637.114)	5.515.854.976	(124.637.114)
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	8.886.685.770	(2.124.637.114)	24.434.942.700	(2.124.637.114)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	717.594.087.259	-	895.029.007.515	(800.000.000)
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>59.198.000.000</i>	-	<i>3.600.000.000</i>	-
- Công ty Cổ phần Biggee (ii)	118.000.000	-	100.000.000	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (ii)	59.080.000.000	-	3.500.000.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>658.396.087.259</i>	-	<i>891.429.007.515</i>	<i>(800.000.000)</i>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ DSTATION (đổi tên từ Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư TRUSTLINK) (i)	632.671.431.259	-	864.751.966.795	-
- Các đối tượng khác (ii)	25.724.656.000	-	26.677.040.720	(800.000.000)
b) Dài hạn	5.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Nông nghiệp Hữu cơ Khang Tuệ (iii)	5.000.000.000	-	-	-
Cộng	722.594.087.259	-	895.029.007.515	(800.000.000)

(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, các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 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.

(iii) Khoản cho vay theo Hợp đồng số 3110/HĐVTS/KT-OTW ký ngày 31/10/2025 với thời hạn từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên đến 30/6/2028, lãi suất 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***9. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	101.709.916.542	(3.495.764.698)	78.333.043.803	(3.495.764.698)
- Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, trái tức	20.290.463.044	-	12.027.327.711	-
- Phải thu về cô tức, lợi nhuận được chia	20.000.000	(20.000.000)	20.000.000	(20.000.000)
- Kinh phí giải phóng mặt bằng Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (1)	19.105.084.881	-	19.105.084.881	-
- Trung tâm Giải phóng mặt bằng và Môi trường đô thị (2)	10.570.288.983	-	10.570.288.983	-
- Tạm ứng	40.202.834.937	(2.995.764.698)	25.203.567.183	(2.995.764.698)
- Hợp tác thành lập quỹ đầu tư	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
- Phải thu khác	1.521.244.697	(480.000.000)	1.406.775.045	(480.000.000)
b) Dài hạn	18.349.816.245	-	19.349.816.245	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	18.349.816.245	-	19.349.816.245	-
+ <i>Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt</i>	<i>12.422.387.000</i>	-	<i>12.422.387.000</i>	-
+ <i>Các khoản ký quỹ khác</i>	<i>5.927.429.245</i>	-	<i>6.927.429.245</i>	-
Cộng	120.059.732.787	(3.495.764.698)	97.682.860.048	(3.495.764.698)

(1) Khoản trả trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đợt 1 dự án Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo Quyết định số 2789/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt ngày 01/11/2021.

(2) Khoản tạm ứng cho Trung tâm Giải phóng mặt bằng và Môi trường đô thị hỗ trợ cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án Khu nhà ở thương mại Xanh Anvie Hà My. Theo Quyết định số 289/TB-UBND ngày 24/06/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng), Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An được chấp thuận thực hiện dự án thi điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***10. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	7.027.039.679	(99.069.685)	5.230.706.231	(99.069.685)
Công cụ, dụng cụ	-	-	256.726.436	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.288.121.437	-	6.207.573.605	-
Thành phẩm	4.040.869.257	-	6.771.559.429	-
Hàng hóa	17.858.596.141	-	6.289.805.624	-
Cộng	32.214.626.514	(99.069.685)	24.756.371.325	(99.069.685)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Xây dựng cơ bản dở dang	68.396.411.825	68.396.411.825	52.511.764.526	52.511.764.526
- Dự án Khu sinh thái Lũng Xuân (1)	7.143.397.520	7.143.397.520	7.143.397.520	7.143.397.520
- Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (2)	20.681.569.062	20.681.569.062	19.599.899.090	19.599.899.090
- Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong (3)	16.164.403.407	16.164.403.407	12.541.894.295	12.541.894.295
- Căn biệt thự phố tại dự án Khu phố PALM GARDEN Phú Quốc (4)	17.899.294.830	17.899.294.830	-	-
- Các dự án khác	6.507.747.006	6.507.747.006	13.226.573.621	13.226.573.621
Sửa chữa lớn TSCĐ	-	-	550.340.291	550.340.291
Cộng	68.396.411.825	68.396.411.825	53.062.104.817	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, quận 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 xây dựng khu đô thị với diện tích khoảng 22ha. Thời gian hoạt động dự án là 50 năm. Dự án đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng.

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (TIẾP)

- (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

12. TÀI SẢN CỔ 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 HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ							
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
- Mua trong năm	-	12.674.432.295	581.400.000	318.125.877	-	-	13.573.958.172
31/12/2025	842.870.044.014	350.907.795.878	7.448.869.001	6.576.663.756	226.160.265	898.551.799	1.208.928.084.713
HAO MÔN LŨY KẾ							
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)
- Khấu hao trong năm	(30.732.397.712)	(25.461.155.877)	(1.164.178.448)	(961.319.455)	-	(165.412.128)	(58.484.463.620)
31/12/2025	(363.175.206.637)	(275.188.467.041)	(4.253.071.635)	(3.740.893.361)	(226.160.265)	(787.365.928)	(647.371.164.867)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
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
31/12/2025	479.694.837.377	75.719.328.837	3.195.797.366	2.835.770.395	-	111.185.871	561.556.919.846

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 161.153.739.204 VND.
(tại ngày 01/01/2025 là 169.981.789.056 VND).

- Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 số tiền là: 15.835.830.251 VND.
(tại ngày 01/01/2025 là 14.867.394.955 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Nhãn hiệu hàng hóa <u>VND</u>	Phần mềm máy vi tính <u>VND</u>	TSCĐ vô hình khác <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2025	356.250.000	47.608.322.166	440.000.000	48.404.572.166
- Mua trong năm	-	2.047.997.857	-	2.047.997.857
31/12/2025	<u>356.250.000</u>	<u>49.656.320.023</u>	<u>440.000.000</u>	<u>50.452.570.023</u>
HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2025	(251.203.705)	(31.900.287.544)	(440.000.000)	(32.591.491.249)
- Khấu hao trong năm	(72.250.000)	(9.449.238.403)	-	(9.521.488.403)
31/12/2025	<u>(323.453.705)</u>	<u>(41.349.525.947)</u>	<u>(440.000.000)</u>	<u>(42.112.979.652)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2025	<u>105.046.295</u>	<u>15.708.034.622</u>	-	<u>15.813.080.917</u>
31/12/2025	<u>32.796.295</u>	<u>8.306.794.076</u>	-	<u>8.339.590.371</u>

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là: 23.049.215.393 VND (tại ngày 01/01/2025 là 2.443.218.642 VND).

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2025 <u>VND</u>	Tăng trong năm <u>VND</u>	Giảm trong năm <u>VND</u>	31/12/2025 <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ	17.403.806.849	-	-	17.403.806.849
- Quyền sử dụng đất	4.537.500.000	-	-	4.537.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	12.866.306.849	-	-	12.866.306.849
HAO MÒN LŨY KẾ	(5.934.495.996)	(218.354.700)	-	(6.152.850.696)
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	(5.934.495.996)	(218.354.700)	-	(6.152.850.696)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	11.469.310.853	-	218.354.700	11.250.956.153
- Quyền sử dụng đất	4.537.500.000	-	-	4.537.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	6.931.810.853	-	218.354.700	6.713.456.153

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)

Chi tiết danh mục bất động sản đầu tư tại 31/12/2025:

	NGUYÊN GIÁ	GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	GIÁ TRỊ CÒN LẠI
	VND	VND	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 Cảnh, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh	5.475.920.586	2.805.121.673	2.670.798.913
Tổng	17.403.806.849	6.152.850.696	11.250.956.153

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	4.514.704.546	2.934.940.588
- Chi phí bảo hiểm	601.591.403	1.030.155.000
- Chi phí thuê văn phòng	1.543.602.761	1.166.450.753
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	574.357.232	256.115.614
- Chi phí công nghệ thông tin	776.780.038	458.770.892
- Các khoản khác	1.018.373.112	23.448.329
b) Dài hạn	137.014.615.602	133.395.037.595
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.707.580.859	2.091.369.059
- Chi phí sửa chữa cải tạo	4.749.703.597	6.701.602.298
- Phí tư vấn pháp lý cấp quyền sử dụng đất tại 19 Trúc Khê (1)	2.788.888.901	2.922.222.233
- Lợi thế quyền thuê đất (2)	115.417.985.191	121.184.934.485
- Chi phí công nghệ thông tin	8.806.248.062	-
- Các khoản khác	1.544.208.992	494.909.520
Cộng	141.529.320.148	136.329.978.183

- (1) Chi phí phân bổ tương ứng với thời gian sử dụng đất tại số 19 Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội đến năm 2046.
- (2) Tại thời điểm đạt quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Ong Trung ương, Công ty 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 năm nay là 5.766.949.294 VND tương ứng với thời gian sử dụng đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

NGUỒN GIÁ	Công ty CP Khách sạn Du lịch Đại Dương		Công ty CP Năng lượng Bắc Hà		Công ty CP Cơ khí Ngành In		Công ty CP Ong Trung ương		Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A		Công ty CP Quản lý đầu tư IVISION		Công ty CP Quản lý đầu tư ICAPITAL		Công ty CP Quản lý đầu tư IPROSPER		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
01/01/2025	9.215.886.844	1.139.840.432	7.247.912.227	51.773.781.815	29.002.355.466	-	-	946.330.913	1.376.302.932	1.036.934.104	-	-	-	-	-	98.379.776.784	
- Tăng từ mua công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.970.499.386	
31/12/2025	9.215.886.844	1.139.840.432	7.247.912.227	51.773.781.815	29.002.355.466	-	-	946.330.913	1.376.302.932	1.036.934.104	-	-	-	-	-	102.350.276.170	
HAO MÒN LŨY KẾ																	
01/01/2025	(6.911.915.130)	(1.139.840.432)	(6.523.121.007)	(30.201.372.728)	(3.141.971.843)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47.918.171.140)	
- Phân bổ trong năm	(921.588.684)	-	(724.791.220)	(5.177.378.182)	(2.900.235.547)	(7.886.091)	(11.469.191)	(7.886.091)	(11.469.191)	(8.641.118)	(5.091.095)	(5.091.095)	(5.091.095)	(5.091.095)	(5.091.095)	(9.757.081.128)	
31/12/2025	(7.833.503.814)	(1.139.840.432)	(7.247.912.227)	(35.378.750.910)	(6.042.157.390)	(7.886.091)	(11.469.191)	(7.886.091)	(11.469.191)	(8.641.118)	(5.091.095)	(5.091.095)	(5.091.095)	(5.091.095)	(5.091.095)	(57.675.252.268)	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI																	
01/01/2025	2.303.971.714	-	724.791.220	21.572.409.087	25.860.433.623	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.461.605.644	
31/12/2025	1.382.383.030	-	-	16.395.030.905	22.960.198.076	938.444.822	1.364.833.741	938.444.822	1.364.833.741	1.028.292.986	605.840.342	605.840.342	605.840.342	605.840.342	605.840.342	44.675.023.902	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Ngắn hạn	7.251.221.234	7.251.221.234	5.289.500.829	5.289.500.829
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	69.005.838	69.005.838	4.889.639	4.889.639
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	62.728.055	62.728.055	-	-
Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	6.277.783	6.277.783	4.889.639	4.889.639
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	7.182.215.396	7.182.215.396	5.284.611.190	5.284.611.190
Công ty TNHH Bim Kiên Giang	980.207.106	980.207.106	-	-
Tạp chí Cộng sản	-	-	1.118.569.654	1.118.569.654
Phải trả các đối tượng khác	6.202.008.290	6.202.008.290	4.166.041.536	4.166.041.536
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	7.251.221.234	7.251.221.234	5.289.500.829	5.289.500.829

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Ngắn hạn	-	-	1.630.433.731	1.630.433.731
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	-	-	1.520.734.748	1.520.734.748
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	-	-	1.520.734.748	1.520.734.748
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	-	-	109.698.983	109.698.983
Các đối tượng khác	-	-	109.698.983	109.698.983
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	-	-	1.630.433.731	1.630.433.731

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2025		01/01/2025			
	Trong năm		Giá trị			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm		
	VND	VND	VND	VND		
a) Vay ngắn hạn	346.431.923.978	346.431.923.978	386.601.345.923	152.428.454.794	112.259.032.849	112.259.032.849
<i>Bên liên quan</i>	233.961.426.000	233.961.426.000	233.961.426.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	233.961.426.000	233.961.426.000	233.961.426.000	-	-	-
(1)						
<i>Bên khác</i>	100.470.497.978	100.470.497.978	140.639.919.923	40.428.947.945	259.526.000	259.526.000
- Các cá nhân (2)	100.470.497.978	100.470.497.978	140.639.919.923	40.428.947.945	259.526.000	259.526.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	111.999.506.849	111.999.506.849	111.999.506.849
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (3)	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (4)	-	-	-	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)
b) Vay dài hạn	5.660.350.593.697	5.660.350.593.697	2.353.360.909.092	354.784.655.604	3.661.774.340.209	3.661.774.340.209
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (3)	15.980.404.782	15.980.404.782	-	12.000.000.000	27.980.404.782	27.980.404.782
- Các cá nhân	-	-	5.700.000.000	18.659.887.250	12.959.887.250	12.959.887.250
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (4)	5.319.795.571.230	5.319.795.571.230	2.023.120.000.000	(388.268.262)	3.296.287.302.968	3.296.287.302.968
+ Mệnh giá trái phiếu	5.322.000.000.000	5.322.000.000.000	2.024.000.000.000	-	3.298.000.000.000	3.298.000.000.000
+ Chi phí phát hành	(2.204.428.770)	(2.204.428.770)	(880.000.000)	(388.268.262)	(1.712.697.032)	(1.712.697.032)
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (5)	324.574.617.685	324.574.617.685	324.540.909.092	324.513.036.616	324.546.745.209	324.546.745.209
+ Mệnh giá trái phiếu	325.000.000.000	325.000.000.000	325.000.000.000	325.000.000.000	325.000.000.000	325.000.000.000
+ Chi phí phát hành	(425.382.315)	(425.382.315)	(459.090.908)	(486.963.384)	(453.254.791)	(453.254.791)
Cộng	6.006.782.517.675	6.006.782.517.675	2.739.962.255.015	507.213.110.398	3.774.033.373.058	3.774.033.373.058

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)****Thông tin các khoản vay**

STT	Bên cho vay	Bên vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
(1)	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IVALUE; Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư ICAPITAL; Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IVISION	Không quá 12 tháng	7,5%/năm	Đầu tư, kinh doanh	Là toàn bộ tài sản có trên TK giao dịch ký quỹ, bao gồm nhưng không giới hạn: toàn bộ các chứng khoán ký quỹ và các chứng khoán khác trên tài khoản giao dịch ký quỹ, tiền hiện có, tiền chờ về, tiền có tức, tiền gửi giao dịch chứng khoán, và các tài sản/ quyền tài sản phát sinh/ hình thành từ các tài sản trên tài khoản giao dịch chứng khoán
(2)	Cán bộ công nhân viên và người nuôi ong	Công ty Cổ phần Trung ương (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	Tin chấp
	Cá nhân khác	Công ty Cổ phần Stockbook (Công ty con của Tập đoàn)	Không quá 12 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Thông tin các khoản vay

STT	Bên cho vay	Bên vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
(3)	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 khế ước nhận nợ	Theo từng khế 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 - 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)****Thông tin về trái phiếu**

Ngày phát hành	Đại lý phát hành	Thời hạn trái phiếu	Lãi suất	Mục đích phát hành	Hình thức đảm bảo	Mệnh giá VND
(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	317.000.000.000
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Thông tin về trái phiếu (tiếp)

Ngày phát hành	Đại lý phát hành	Thời hạn trái phiếu	Lãi suất	Mục đích phát hành	Hình thức đảm bảo	Mệnh giá VND
(4) Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (TIẾP)						
18/11/2025	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietinbank	5 năm	9,5%/năm	Thực hiện chương trình đầu tư của Tổ Chức Phát Hành thông qua hình thức mua cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu của Công ty I.P.A. Công ty I.P.A sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán cổ phần để mua cổ phần hiện hữu nhằm sở hữu chi phối các công ty đang sở hữu, kinh doanh, giao dịch các cổ phiếu niêm yết trong lĩnh vực tài chính, bảo hiểm, ngân hàng, chứng khoán, qua đó sở hữu gián tiếp các cổ phiếu đang niêm yết trong các lĩnh vực này nhằm tạo nguồn thu, lợi nhuận cho Tổ Chức Phát Hành.	Tin chấp	1.416.000.000.000
30/12/2025	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietinbank	5 năm	9,5%/năm	Thực hiện chương trình, dự án đầu tư vào lĩnh vực du lịch, kinh doanh khách sạn, nghỉ dưỡng... thông qua hình thức mua cổ phần phát hành thêm hoặc phần vốn góp tăng thêm của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này nhằm tạo nguồn thu, lợi nhuận cho Tổ Chức Phát Hành.	Tin chấp	608.000.000.000 (**)
(5) Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà						
20/08/2025	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	5 năm	9,5%/năm	Cơ cấu lại nợ trái phiếu của chính Tổ Chức Phát Hành phù hợp với quy định của pháp luật.	Tin chấp	325.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(**) Ngày 12/02/2026, Công ty đã hoàn tất việc mua lại trước hạn toàn bộ 6.080 trái phiếu IPA12502 theo Quyết định số 21/2026/QĐ-IPA ngày 05/02/2026 của Tổng Giám đốc Công ty. Kết quả mua lại trước hạn trái phiếu đã được Công ty công bố theo văn bản số 25/2026/IPA ngày 12/02/2026 theo quy định.

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Thuế và các khoản phải nộp

- Thuế giá trị gia tăng phải nộp
- Thuế xuất, nhập khẩu
- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế thu nhập cá nhân
- Thuế tài nguyên
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

	01/01/2025		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		31/12/2025	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	2.457.475.718	29.442.054.058	27.454.557.707	4.444.972.069				
	-	13.668.317	13.668.317	-				
	44.651.328.999	39.481.570.795	44.639.633.844	39.493.265.950				
	2.438.007.731	22.776.854.485	20.511.868.080	4.702.994.136				
	569.764.487	16.581.669.220	16.260.266.658	891.167.049				
	52.262.151	7.759.683.460	7.811.945.611	-				
	1.064.029.644	5.562.991.781	4.915.476.557	1.711.544.868				
	51.232.868.730	121.618.492.116	121.607.416.774	51.243.944.072				

Thuế và các khoản phải thu

- Thuế giá trị gia tăng phải nộp
- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế thu nhập cá nhân
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

	01/01/2025		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		31/12/2025	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	9.470.501	9.470.501	2.546.181	2.546.181				
	216.546.424	-	-	216.546.424				
	22.798	-	-	22.798				
	-	-	3.930.659.888	3.930.659.888				
	-	-	2.000.000	2.000.000				
	226.039.723	9.470.501	3.935.206.069	4.151.775.291				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	146.261.656.004	138.899.075.216
- Chi phí lãi tiền vay	15.565.785.178	242.305.556
- Lãi trái phiếu phát hành	126.092.849.313	133.607.815.023
- Phí phát hành trái phiếu	420.000.000	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	722.381.470	168.314.594
b) Dài hạn	-	-
Cộng	146.261.656.004	138.899.075.216

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	11.293.368.641	92.796.487.599
- Kinh phí công đoàn	3.248.131.386	2.506.415.136
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	1.619.247.720
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	7.633.338.585	4.212.439.685
- Nhận đặt cọc	-	80.000.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	411.898.670	4.458.385.058
b) Dài hạn	5.385.247.720	4.011.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.385.247.720	4.011.000.000
c) Trong đó: Bên liên quan	7.019.407.381	87.121.274.000
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	3.043.500.922	82.686.000.000
- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	1.361.173.559	1.325.000.000
- Ông Vũ Hiền	1.396.732.900	1.660.274.000
- Bà Phạm Minh Hương	1.218.000.000	1.450.000.000
Cộng	16.678.616.361	96.807.487.599

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***23. VỐN CHỦ SỞ HỮU****23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc VCSH		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
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	510.000.000	510.000.000	4.060.603.694.207	510.000.000			
- Ảnh hưởng do công ty con tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	990.000.000
- Ảnh hưởng do biến động vốn chủ sở hữu 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
- Ảnh hưởng do biến động vốn chủ sở hữu tại công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.704.673.075
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(547.673.742)
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	4.498.623.930.344	4.498.623.930.344	4.498.623.930.344	4.498.623.930.344	4.498.623.930.344	4.498.623.930.344

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)****23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND						
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 năm nay	-	-	-	-	-	-	467.417.315.513	33.280.790.120	500.698.105.633	
- Ảnh hưởng tăng vốn Công ty con	-	-	-	-	-	-	3.883.160.415	8.116.839.585	12.000.000.000	
- Ảnh hưởng do thay đổi cơ cấu sở hữu Công ty con	-	-	-	-	-	-	1.958.600.880	(56.808.800.880)	(54.850.200.000)	
- Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty con	-	-	-	-	-	-	296.856.543.556	(128.795.540.916)	168.061.002.640	
- Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	(221.729.007.370)	-	(221.729.007.370)	
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(1.200.000.000)	-	(1.200.000.000)	
31/12/2025	2.138.357.750.000	32.049.837.180	-	64.268.503.228	-	635.671.910	2.455.631.506.081	210.660.562.848	4.901.603.831.247	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

23.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	1.185.732.000.000	1.185.732.000.000
- Bà Lương Thu Hằng	112.245.600.000	112.245.600.000
- Vốn của các cổ đông khác	840.380.150.000	840.380.150.000
Cộng	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000

23.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
+ Vốn góp đầu năm	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	4.212.439.685	12.023.005.685
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	24.548.570.900	18.547.670.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(21.127.672.000)	(26.358.236.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	7.633.338.585	4.212.439.685

23.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2025	01/01/2025
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	213.835.775	213.835.775
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	213.835.775	213.835.775
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	213.835.775	213.835.775
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	213.835.775	213.835.775
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	213.835.775	213.835.775
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

23.5 CÁC QUỸ

	31/12/2025	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

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

Nợ khó đòi đã xử lý

<u>Đối tượng</u>	<u>Nguyên nhân</u>	<u>Thời gian xử lý</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn	Không còn khả năng thu hồi	31/12/2021	150.000.000
Nhân viên đã nghỉ việc	Không còn khả năng thu hồi	31/12/2021	308.995.513

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu	590.053.393.494	560.331.817.604
Doanh thu bán điện thương phẩm	196.093.359.672	187.474.605.230
Doanh thu bán thành phẩm	14.403.050.494	12.974.724.656
Doanh thu bán hàng hóa	45.347.450.390	38.077.245.379
Doanh thu cung cấp dịch vụ	320.083.132.938	313.011.326.528
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh (*)	14.126.400.000	8.793.915.811
Cộng	590.053.393.494	560.331.817.604

(*) Doanh thu tiền thuê đất và dịch vụ có liên quan của Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành in tại khu đất 90 Pasteur, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn bán điện thương phẩm	86.225.211.219	81.805.410.059
Giá vốn của thành phẩm đã bán	11.507.293.322	5.583.003.414
Giá vốn của hàng hóa đã bán	25.500.483.798	18.859.733.475
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	174.117.664.029	165.567.719.666
Giá vốn từ hợp tác kinh doanh	1.512.204.324	3.150.198.116
Phân bổ lợi thế quyền thuê đất	5.766.949.294	5.782.749.155
Cộng	304.629.805.986	280.748.813.885

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	105.930.806.220	86.163.896.144
- Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	4.310.000.000	80.767.893.425
- Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	15.276.031.060	89.556.966.203
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	202.942.641.500	202.170.155.900
Cộng	328.459.478.780	458.658.911.672

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi trái phiếu, lãi tiền vay	369.885.138.994	372.789.770.996
- Lỗ do bán chứng khoán kinh doanh	1.514.577.232	1.452.381.530
- Lỗ chuyển nhượng công ty liên doanh liên kết	680.015.810	-
- Dự phòng/ Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(43.505.079.624)	42.035.601.476
- Chi phí hoạt động tài chính khác	1.945.161.686	1.892.272.567
Cộng	330.519.814.098	418.170.026.569

29. PHÂN LÃI HOẶC LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi, lỗ từ công ty liên kết	350.186.625.148	280.680.521.865
	350.186.625.148	280.680.521.865

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	75.836.393.719	69.612.055.348
- Chi phí nhân công	34.181.359.041	27.625.453.153
- Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	1.187.335.725	1.216.923.407
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.129.528.911	1.839.814.292
- Thuế, phí và lệ phí	1.851.725.748	3.182.180.134
- Hoàn nhập chi phí dự phòng	(800.000.000)	(1.333.656.558)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.545.403.196	21.988.755.362
- Chi phí bằng tiền khác	6.017.047.465	5.368.591.922
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	9.723.993.633	9.723.993.636
Các khoản chi phí bán hàng	18.978.832.652	13.802.534.256
- Chi phí nguyên vật liệu	901.718.765	851.677.607
- Chi phí nhân công	10.468.278.781	9.302.863.795
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	849.279.973	585.004.538
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.685.921.890	1.829.496.023
- Chi phí khác bằng tiền	2.073.633.243	1.233.492.293
Cộng	94.815.226.371	83.414.589.604

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty mẹ và các công ty con	39.485.670.795	47.296.000.850

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

32.1 Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	31/12/2025 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
	86.311.096.875	86.530.945.469

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI (TIẾP)

32.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

	31/12/2025 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	55.910.313.756	37.826.483.758
	<u>55.910.313.756</u>	<u>37.826.483.758</u>

32.3 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(1.857.472.183)	(1.194.855.672)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(240.757.624)	1.154.683.798
	<u>(2.098.229.807)</u>	<u>(40.171.874)</u>

33. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	39.039.224.896	30.697.055.162
- Chi phí nhân công	172.355.538.107	152.597.695.021
- Khấu hao tài sản cố định	77.981.387.851	80.608.849.056
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.411.462.684	71.332.460.797
- Chi phí bằng tiền khác	31.400.993.438	26.387.531.814
Cộng	<u>392.188.606.976</u>	<u>361.623.591.850</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

34. LÃI CƠ BẢN/ SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ (VND)	467.417.315.513	411.454.226.291
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	467.417.315.513	411.454.226.291
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu bình quân đang lưu hành trong năm (CP)	213.835.775	213.835.775
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	2.186	1.924

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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu. Do đó, Công ty xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

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

36. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận được báo cáo là một bộ phận có thể phân biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan (Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (Bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu, các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty bao gồm:

- Lĩnh vực dịch vụ tài chính, đầu tư
- Lĩnh vực sản xuất điện thương phẩm
- Lĩnh vực giải pháp doanh nghiệp
- Lĩnh vực thực phẩm F&B
- Lĩnh vực khác: Dịch vụ khác, bất động sản, hàng hóa,...

Bộ phận theo lĩnh vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

36. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Dịch vụ tài chính, đầu tư	Sản xuất điện thương phẩm	Giải pháp doanh nghiệp	Thực phẩm F&B	BDS và các lĩnh vực khác	Tổng cộng các bộ phần	Loại trừ	Cộng
Doanh thu thuần từ bán hàng	71.527.376.171	196.093.359.672	205.456.970.108	75.059.573.960	58.113.039.447	606.250.319.358	(16.258.254.818)	589.992.064.540
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	53.847.031.688	109.868.148.453	79.554.982.633	28.479.199.027	19.379.846.047	291.129.207.848	(5.766.949.294)	285.362.258.554
Tổng chi phí mua tài sản cố định	19.016.983.321	895.008.777	11.478.842.358	6.720.604.134	2.042.728.385	40.154.166.975	-	40.154.166.975
Tài sản bộ phận	11.273.178.407.953	981.594.440.155	321.209.881.560	358.501.840.627	1.168.734.743.191	14.103.219.313.486	(3.000.944.409.400)	11.102.274.904.086
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	130.986.120.777	130.986.120.777
Tổng tài sản	11.273.178.407.953	981.594.440.155	321.209.881.560	358.501.840.627	1.168.734.743.191	14.103.219.313.486	(2.869.958.288.623)	11.233.261.024.863
Nợ phải trả các bộ phận	5.761.417.751.896	491.903.397.199	173.286.185.247	79.719.155.733	53.781.080.503	6.560.107.570.578	(328.786.473.047)	6.231.321.097.531
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	100.336.096.085	100.336.096.085
Tổng nợ phải trả	5.761.417.751.896	491.903.397.199	173.286.185.247	79.719.155.733	53.781.080.503	6.560.107.570.578	(228.450.376.962)	6.331.657.193.616

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

37. THÔNG TIN KHÁC

37.1 NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty có phát sinh giao dịch trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán, 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	Công ty liên kết
Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	Cổ đông lớn

Thu nhập của Ban Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị

		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc			
Họ và tên	Chức vụ		
Ông Vũ Hiền	Chủ tịch	180.000.000	155.000.000
Ông Mai Hữu Đạt	Tổng Giám đốc	1.617.500.000	1.137.500.000

		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát			
Họ và tên	Chức vụ		
Ông Vũ Hiền	Chủ tịch HĐQT	96.000.000	96.000.000
Bà Phạm Minh Hương	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Mai Hữu Đạt	Thành viên HĐQT (từ ngày 24/06/2025)	48.000.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT (đến ngày 24/06/2025)	48.000.000	96.000.000
Ông Vũ Hoàng Hà	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Bà Vũ Nam Hương	Thành viên HĐQT (đến ngày 16/05/2024)	-	32.000.000
Ông Nguyễn Vũ Long	Thành viên HĐQT (từ ngày 20/06/2024)	96.000.000	49.391.304
Bà Nguyễn Hồng Huệ	Trưởng Ban kiểm soát (từ ngày 24/06/2025)	30.000.000	-
Bà Đặng Hoàng My	Thành viên Ban Kiểm soát (từ ngày 24/06/2025)	30.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Thành viên Ban Kiểm soát (từ ngày 24/06/2025)	30.000.000	-
Cộng		570.000.000	465.391.304

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

37. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

37.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<i>Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.784.774.394	24.600.911.171
Mua chứng khoán kinh doanh	944.105.616.400	2.810.572.002.509
Nhận chuyển nhượng vốn góp	22.358.000.000	-
Chuyển nhượng cổ phần đầu tư	-	679.490.000.000
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần đầu tư	-	23.144.750.000
Chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	426.042.128.253	3.379.043.230.110
Phí phát hành trái phiếu, phí lưu ký, phí đại lý, phí đảm bảo	1.136.902.962	1.080.316.343
Lãi từ hoạt động chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	9.162.611.447	65.352.884.211
Tiền điện, nước sinh hoạt thu hộ	1.481.249.290	1.491.079.504
Cổ tức được chia	196.659.238.500	196.659.238.500
Thực hiện quyền mua cổ phiếu	-	629.309.560.000
Bán trái phiếu phát hành	2.024.000.000.000	3.298.000.000.000
Mua lại trái phiếu trước hạn	-	2.390.000.000.000
<i>Giao dịch giữa Công ty mẹ và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	59.432.727	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	103.658.468	100.794.952
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</i>		
Nhận tiền đặt cọc	200.000.000.000	-
Trả tiền đặt cọc	200.000.000.000	-
Doanh thu hợp tác kinh doanh	14.126.400.000	8.255.778.720
Tiền điện, nước sinh hoạt thu hộ	1.172.928.584	1.276.981.695
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</i>		
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	8.208.935.006	7.441.831.034
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện</i>		
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	11.203.274.963	10.959.906.030
Chi phí thuê tài sản, mua hàng hóa, dịch vụ	829.669.838	120.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

37. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

37.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</i>		
Bán trái phiếu phát hành	325.000.000.000	325.000.000.000
Mua lại trái phiếu trước hạn	325.000.000.000	240.000.000.000
Mua trái phiếu kinh doanh	154.940.000.000	608.589.591.520
Bán trái phiếu kinh doanh	-	615.387.154.160
Lãi bán trái phiếu kinh doanh	-	6.797.562.640
Lãi trái phiếu trả trong năm	-	61.000.026.817
Cho vay Dplus	43.500.000.000	-
Lãi dự thu cho vay	116.000.000	-
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</i>		
Doanh thu cho thuê tài sản		136.363.635
Trả tiền đặt cọc	280.000.000.000	-
Nhận tiền đặt cọc	200.000.000.000	-
Mua trái phiếu kinh doanh	-	9.181.736.490
Bán trái phiếu kinh doanh	4.854.913.260	4.682.328.250
Lãi bán trái phiếu kinh doanh	173.253.820	182.251.200
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện</i>		
Mua hàng hóa, dịch vụ	30.800.697	-
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.638.100.000	2.067.300.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	8.555.893	-
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.404.150.000	2.757.450.000
Nhận chuyển nhượng vốn góp	626.250.000	-
Tiền điện, nước sinh hoạt thu hộ	14.819.878	15.871.833
<i>Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ</i>		
Trả gốc vay	-	317.000.000.000
Chi phí lãi vay	-	677.424.658
<i>Giao dịch giữa Công ty mẹ với Công ty Cổ phần Phát triển điện Trà Vinh</i>		
Cổ tức được chia	3.763.403.000	3.225.777.000
<i>Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính</i>		
Nhận chuyển nhượng vốn góp	21.000.000.000	-
Cổ tức được chia	2.520.000.000	1.680.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

37. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

37.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<i>Giao dịch giữa Công ty TNHH Tư vấn Quản trị IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.131.457.000	7.766.748.000
Chia cổ tức	1.584.000.000	-
<i>Giao dịch giữa Công ty TNHH Tư vấn Quản trị IPA và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.705.230.000	4.909.985.216
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	117.559.500.832	153.163.121.002
Doanh thu chuyên nhượng phần mềm	-	10.700.000.000
Cho vay Dplus	40.000.000.000	30.000.000.000
Thu hồi cho vay Dplus	28.000.000.000	30.000.000.000
Lãi cho vay Dplus	192.978.078	68.512.324
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</i>		
Chia cổ tức	121.500.000	-
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính</i>		
Mua hàng hóa, dịch vụ phần mềm	255.000.000	297.500.000
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Công ty Cổ phần Biggee</i>		
Mua hàng hóa, dịch vụ phần mềm	-	144.000.000
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện</i>		
Doanh thu dịch vụ phần mềm	75.616.529.673	55.931.812.260
Mua hàng hóa, dịch vụ	430.134.508	206.500.914
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Dstation và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.796.904.253	11.199.373.328
Cho vay Dplus	10.500.000.000	7.670.000.000
Thu hồi cho vay Dplus	14.000.000.000	4.170.000.000
Lãi cho vay Dplus	48.114.943	5.635.725
Mua trái phiếu kinh doanh	-	5.808.947.400
Bán trái phiếu kinh doanh	-	5.874.546.462
Lãi bán trái phiếu kinh doanh	-	65.599.062

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

37. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

37.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần DSTATION và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.763.860.432	10.420.045.761
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý Anvie và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</i>		
Cho vay Dplus	10.100.000.000	-
Thu hồi cho vay Dplus	10.100.000.000	-
Lãi cho vay Dplus, lãi tiền gửi	24.625.199	-
Mua trái phiếu kinh doanh	-	20.095.113.000
Bán trái phiếu kinh doanh	9.655.744.686	10.167.417.000
Lãi bán trái phiếu kinh doanh	30.121.401	172.467.360
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Stockbook và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</i>		
Mua trái phiếu kinh doanh	-	5.300.071.380
Bán trái phiếu kinh doanh	-	5.391.526.500
Lãi bán trái phiếu kinh doanh	-	91.455.120
<i>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</i>		
Mua chứng khoán	109.764.893.565	-
Doanh thu phí quản lý danh mục	6.034.562.260	536.703.474
Phí giao dịch, phí đại lý	996.053.763	1.392.380.516
<i>Giao dịch giữa Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện</i>		
Doanh thu phí quản lý danh mục	26.900.000.000	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	47.475.311	65.224.904
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và ông Vũ Hiền</i>		
Chia cổ tức	5.278.000.000	1.450.000.000
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và bà Phạm Minh Hương</i>		
Chia cổ tức	5.278.000.000	1.450.000.000
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và ông Vũ Hiền</i>		
Chia cổ tức	620.308.300	210.274.000
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Quản lý đầu tư IVISION và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</i>		
Mua chứng khoán	104.000.000.000	-
Vay ký quỹ	103.959.453.059	-
Lãi tiền vay	448.585.170	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

37. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

37.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Quản lý đầu tư IVALUE và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</i>		
Mua chứng khoán	26.000.000.000	-
Vay ký quỹ	26.000.619.200	-
Lãi tiền vay	112.191.781	-
<i>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Quản lý đầu tư ICAPITAL và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</i>		
Mua chứng khoán	104.000.000.000	-
Vay ký quỹ	104.001.353.741	-
Lãi tiền vay	448.765.974	-

37.2 THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Công ty không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

37.3 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Người lập

Nguyễn Ngọc Mai

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hương Thảo

Tổng giám đốc



Mai Hữu Đạt