

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Quý IV năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.758.389.356.170	1.955.675.716.328
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	58.958.824.153	65.503.488.551
111	1. Tiền		51.458.824.153	60.503.488.551
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.500.000.000	5.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	1.700.135.695.660	748.159.984.403
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.466.984.925.660	746.360.378.575
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(849.230.000)	(2.200.394.172)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		234.000.000.000	4.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		956.742.177.894	1.111.908.939.913
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	129.034.230.638	120.800.340.839
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	9.456.244.851	24.434.942.700
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	722.594.087.259	895.029.007.515
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	101.634.185.662	78.333.043.803
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(5.976.570.516)	(6.776.570.516)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	88.175.572
140	IV. Hàng tồn kho	10	32.190.618.271	24.657.301.640
141	1. Hàng tồn kho		32.289.687.956	24.756.371.325
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(99.069.685)	(99.069.685)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.362.040.192	5.446.001.821
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	4.038.380.819	2.934.940.588
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.171.884.082	2.285.021.510
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	4.151.775.291	226.039.723
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.474.817.793.637	6.715.453.117.250
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		18.349.816.245	19.349.816.245
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	18.349.816.245	19.349.816.245
220	II. Tài sản cố định		569.896.510.217	622.280.506.211
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	561.556.919.846	606.467.425.294
222	- Nguyên giá		1.208.928.084.713	1.195.354.126.541
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(647.371.164.867)	(588.886.701.247)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	8.339.590.371	15.813.080.917
228	- Nguyên giá		50.452.570.023	48.404.572.166
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(42.112.979.652)	(32.591.491.249)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	11.250.956.153	11.469.310.853
231	- Nguyên giá		17.403.806.849	17.403.806.849
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.152.850.696)	(5.934.495.996)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		68.396.411.825	53.062.104.817
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	68.396.411.825	53.062.104.817
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	7.538.923.362.818	5.738.903.790.416
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		7.100.259.403.447	5.338.953.630.908
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		937.950.931.200	941.391.011.200
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(499.286.971.829)	(541.440.851.692)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		268.000.736.379	270.387.588.708
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	137.014.615.602	133.395.037.595
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	33	86.311.096.875	86.530.945.469
269	3. Lợi thế thương mại	16	44.675.023.902	50.461.605.644
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.233.207.149.807	8.671.128.833.578

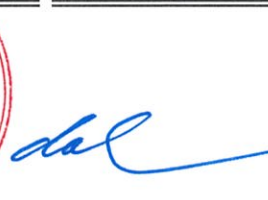
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.331.640.019.439	4.172.504.903.234
310	I. Nợ ngắn hạn		609.405.051.465	468.893.079.267
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	7.166.674.359	5.289.500.829
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	-	1.630.433.731
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	50.595.255.240	51.232.868.730
314	4. Phải trả người lao động		3.023.142.185	10.464.978.106
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	146.261.656.004	138.899.075.216
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	80.000.000	11.894.919.878
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	11.420.617.370	92.796.487.599
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	346.431.923.978	112.259.032.849
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		44.425.782.329	44.425.782.329
330	II. Nợ dài hạn		5.722.234.967.974	3.703.611.823.967
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	5.385.247.720	4.011.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	5.660.350.593.697	3.661.774.340.209
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	56.499.126.557	37.826.483.758
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.901.567.130.368	4.498.623.930.344
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	4.901.567.130.368	4.498.623.930.344
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		32.049.837.180	32.049.837.180
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		64.268.503.228	64.268.503.228
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		635.671.910	635.671.910
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.455.560.167.418	1.908.444.893.087
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.005.294.389.992	1.496.990.666.796
421b	LNST chưa phân phối năm nay		450.265.777.426	411.454.226.291
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		210.695.200.632	354.867.274.939
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.233.207.149.807	8.671.128.833.578


Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu


Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng


Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026



26
T
I
A
Đ
.
A
5

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

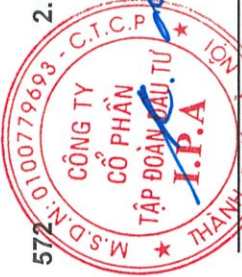
Quý IV năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	246.505.325.938	190.886.956.478	590.053.393.494	560.331.817.604
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		10.843.612	77.428.194	61.328.954	277.196.874
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		246.494.482.326	190.809.528.284	589.992.064.540	560.054.620.730
11	4. Giá vốn hàng bán	27	113.774.021.685	78.336.721.208	304.570.337.592	280.748.813.885
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		132.720.460.641	112.472.807.076	285.421.726.948	279.305.806.845
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	30.303.044.298	54.939.245.169	328.458.864.144	458.658.911.672
22	7. Chi phí tài chính	29	204.625.416.169	43.914.715.641	330.523.475.783	418.170.026.569
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		106.779.003.984	88.518.587.114	369.888.791.547	372.789.770.996
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		144.705.204.434	74.759.165.328	350.560.552.883	280.680.521.865
25	9. Chi phí bán hàng	30	6.043.535.480	3.995.735.465	18.978.232.581	13.802.534.256
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	24.414.229.754	27.931.700.497	75.839.238.360	69.612.055.348
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		72.645.527.970	166.329.065.970	539.100.197.251	517.060.624.209
31	12. Thu nhập khác		1.146.328.198	1.367.037.755	3.258.138.952	5.739.819.319
32	13. Chi phí khác		428.518.081	1.469.076.928	3.849.256.874	5.422.033.684
40	14. Lợi nhuận khác		717.810.117	(102.039.173)	(591.117.922)	317.785.635
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		73.363.338.087	166.227.026.797	538.509.079.329	517.378.409.844
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	17.928.545.560	18.194.625.577	38.784.509.765	47.296.000.850
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33	(70.454.444)	142.836.509	(1.509.417.006)	(40.171.874)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		55.505.246.971	147.889.564.711	501.233.986.570	470.122.580.868

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		43.191.808.750	122.339.665.608	467.913.887.326	411.454.226.291
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		12.313.438.221	25.549.899.103	33.320.099.244	58.668.354.577
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	202	572	2.188	1.924



Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng

Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		538.509.079.329	517.378.409.844
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		74.010.888.465	80.608.849.056
03	- Các khoản dự phòng		(44.305.044.035)	41.722.107.378
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(663.063.360.157)	(650.797.878.820)
06	- Chi phí lãi vay		370.764.516.344	373.115.384.244
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		275.916.079.946	362.026.871.702
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		2.402.170.531	809.980.657.180
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		(7.533.316.631)	(9.200.029.120)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(131.897.215.871)	6.594.525.323
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		(4.723.018.238)	(2.769.808.406)
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh		(720.624.547.085)	(377.050.452.560)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(362.080.277.635)	(391.504.063.555)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(44.639.633.844)	(17.895.534.898)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.200.000.000)	(1.200.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(994.379.758.827)	378.982.165.666
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(20.047.935.045)	(24.971.305.679)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	10.722.727.273
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.940.761.258.217)	(1.220.918.911.365)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.914.199.243.724	1.717.180.657.871
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.495.686.920.000)	(629.369.560.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		35.035.090.000	90.990.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		269.607.235.239	278.481.894.834
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.237.654.544.299)	222.115.502.934
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		13.404.800.000	23.541.799.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		2.688.872.397.978	3.625.000.000.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(455.659.887.250)	(4.241.443.087.767)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(21.127.672.000)	(26.358.236.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.225.489.638.728	(619.259.524.767)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(6.544.664.398)	(18.161.856.167)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		65.503.488.551	83.665.344.718
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	58.958.824.153	65.503.488.551



Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng




Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

1 .ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 601 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 483 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:

- Đầu tư tài chính, tư vấn tài chính, đầu tư chứng khoán;
- Đầu tư dự án thủy điện;
- Đầu tư bất động sản;
- Cung cấp giải pháp doanh nghiệp

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 gồm:

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

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

Cấu trúc tập đoàn (tiếp theo)

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 gồm (tiếp theo):

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
14. Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An	Đà Nẵng	98,16%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
15. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lũng Xuân (i)	Hà Nội	89,32%	98,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
16. Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương (i)	Hải Phòng	74,84%	80,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
17. Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long (i)	Cần Thơ	92,09%	99,33%	Kinh doanh bất động sản
18. Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	91,50%	98,69%	Dịch vụ liên quan đến in
19. Công ty TNHH GAO Solutions (i)	Hà Nội	0,00%	100,00%	Nhà hàng, dịch vụ ăn uống
20. Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IPROSPER (ii)	Hà Nội	99,90%	100,00%	Tư vấn quản lý kinh doanh
21. Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư ICAPITAL (ii)	Hà Nội	99,90%	100,00%	Tư vấn quản lý kinh doanh
22. Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IVALUE (ii)	Hà Nội	99,90%	100,00%	Tư vấn quản lý kinh doanh
23. Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IVISION (ii)	Hà Nội	99,90%	100,00%	Tư vấn quản lý kinh doanh
24. Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IGROWTH CAPITAL (ii)	Hà Nội	99,90%	100,00%	Tư vấn quản lý kinh doanh
25. Công ty TNHH Sách lá bối (ii)	Hà Nội	89,91%	100,00%	Hoạt động xuất bản

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

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

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

IN: 010
C
C
TẬP
THÀNH

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

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

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.10 . Tài sản cố định

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

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

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

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

2.11 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 . Thuê hoạt động

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

2.14 . Chi phí trả trước

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

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

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



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

2.15 . Các khoản nợ phải trả

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

2.16 . Vay

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

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

2.17 . Chi phí đi vay

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

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

2.18 . Chi phí phải trả

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

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

2.19 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

2.20 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.21 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.22 . Doanh thu

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.23 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.24 . Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

2.25 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.26 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

b. Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.27 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.28 . Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	511.678.470	719.154.068
Tiền gửi ngân hàng	48.966.938.713	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
	58.958.824.153	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.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan	103.711.294.730	101.849.388.813
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	45.063.074.463	22.389.627.374
- Công ty Cổ phần Biggee	-	4.000.000
- Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	58.648.220.267	79.455.761.439
Bên khác	25.322.935.908	18.950.952.026
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc	20.716.182.234	15.155.577.765
- Các khách hàng khác	4.606.753.674	3.795.374.261
	129.034.230.638	120.800.340.839

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác		
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang	-	16.919.087.724
- Ông Vương Trung Nguyên	2.000.000.000	2.000.000.000
- Các nhà cung cấp khác	7.456.244.851	5.515.854.976
	9.456.244.851	24.434.942.700

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Xem chi tiết Phụ lục 02.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Bên khác		
- Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, trái tức	20.289.860.305	12.027.327.711
- Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	20.000.000	20.000.000
- Kinh phí giải phóng mặt bằng của Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt	19.105.084.881	19.105.084.881
- Trung tâm Giải phóng mặt bằng và Môi trường đô thị	10.570.288.983	10.570.288.983
- Ký cược, ký quỹ	339.782.422	177.000.000
- Tạm ứng	40.127.706.796	25.203.567.183
- Hợp tác thành lập quỹ đầu tư	10.000.000.000	10.000.000.000
- Phải thu khác	1.181.462.275	1.229.775.045
	101.634.185.662	78.333.043.803
b. Dài hạn		
Bên khác		
- Ký cược, ký quỹ	18.349.816.245	19.349.816.245
+ Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt	12.422.387.000	12.422.387.000
+ Các khoản ký quỹ khác	5.927.429.245	6.927.429.245
	18.349.816.245	19.349.816.245

9 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	356.168.704	(356.168.704)	356.168.704	(356.168.704)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	800.000.000	(800.000.000)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.124.637.114	(2.124.637.114)	2.124.637.114	(2.124.637.114)
Phải thu ngắn hạn khác	3.495.764.698	(3.495.764.698)	3.495.764.698	(3.495.764.698)
	5.976.570.516	(5.976.570.516)	6.776.570.516	(6.776.570.516)

3 - C
J TÚ
A - N

10 .HÀNG TÒN 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	3.358.911.437	-	6.207.573.605	-
- Thành phẩm	4.040.869.257	-	6.771.559.429	-
- Hàng hóa	17.862.867.583	-	6.289.805.624	-
	32.289.687.956	(99.069.685)	24.756.371.325	(99.069.685)

11 .CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

		31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Xây dựng cơ bản		68.396.411.825	52.511.764.526
+ Dự án Khu sinh thái Lũng Xuân	(1)	7.143.397.520	7.143.397.520
+ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, phường Thốt Nốt	(2)	20.681.569.062	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	12.541.894.295
+ Căn biệt thự phố tại dự án Khu phố PALM GARDEN Phú Quốc	(4)	17.899.294.830	-
+ Các dự án khác		6.507.747.006	13.226.573.621
- Sửa chữa lớn		-	550.340.291
		68.396.411.825	53.062.104.817

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

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

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

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

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 03.

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Nhãn hiệu hàng hóa VND	Phần mềm máy vi tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá TSCĐ				
Số dư tại ngày 01/01/2025	356.250.000	47.608.322.166	440.000.000	48.404.572.166
Số tăng trong kỳ	-	2.047.997.857	-	2.047.997.857
- Mua trong kỳ	-	2.047.997.857	-	2.047.997.857
Số dư tại ngày 31/12/2025	356.250.000	49.656.320.023	440.000.000	50.452.570.023
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư tại ngày 01/01/2025	251.203.705	31.900.287.544	440.000.000	32.591.491.249
- Khấu hao trong kỳ	72.250.000	9.449.238.403	-	9.521.488.403
Số dư tại ngày 31/12/2025	323.453.705	41.349.525.947	440.000.000	42.112.979.652
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2025	105.046.295	15.708.034.622	-	15.813.080.917
Tại ngày 31/12/2025	32.796.295	8.306.794.076	-	8.339.590.371

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

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư tại ngày 01/01/2025	4.537.500.000	12.866.306.849	17.403.806.849
Số dư tại ngày 31/12/2025	4.537.500.000	12.866.306.849	17.403.806.849
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	5.934.495.996	5.934.495.996
- Khấu hao trong năm	-	218.354.700	218.354.700
Số dư tại ngày 31/12/2025	-	6.152.850.696	6.152.850.696
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	4.537.500.000	6.931.810.853	11.469.310.853
Tại ngày 31/12/2025	4.537.500.000	6.713.456.153	11.250.956.153

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
- Quyền sử dụng đất lâu dài tại Phường Hội An Đông, TP. Đà Nẵng	4.537.500.000	-	4.537.500.000
- Quyền sử dụng đất lâu dài ở số 20 Lê Đại Hành, phường Hồng Bàng, TP. Hải Phòng	7.390.386.263	3.347.729.023	4.042.657.240
- Căn hộ B-0408 tại Cao ốc Manor, 91 Nguyễn Hữu Cánh, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh	5.475.920.586	2.805.121.673	2.670.798.913
	17.403.806.849	6.152.850.696	11.250.956.153

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
- Chi phí bảo hiểm	690.425.741	1.030.155.000
- Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng	1.008.344.696	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	988.473.112	23.448.329
	4.038.380.819	2.934.940.588
Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.707.580.859	2.091.369.059
- Chi phí công nghệ thông tin	8.806.248.062	-
- 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	2.788.888.901	2.922.222.233
- Lợi thế quyền thuê đất (*)	115.417.985.191	121.184.934.485
- Các khoản khác	1.544.208.992	494.909.520
	137.014.615.602	133.395.037.595

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

16 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Xem chi tiết Phụ lục 04.

17 . VAY

Xem chi tiết Phụ lục 05.

18 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan	69.005.838	4.889.639
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	62.728.055	-
- Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	6.277.783	4.889.639
Bên khác	7.097.668.521	5.284.611.190
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang	980.207.106	-
- Tạp chí Cộng sản	-	1.118.569.654
- Phải trả các đối tượng khác	6.117.461.415	4.166.041.536
	7.166.674.359	5.289.500.829

19 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	-	1.520.734.748
Bên khác		
- Các đối tượng khác	-	109.698.983
	-	1.630.433.731

20 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 06.

21 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi 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
	146.261.656.004	138.899.075.216
Trong đó: Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	1.009.542.925	-
	1.009.542.925	-

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		
- 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	539.147.399	4.458.385.058
	11.420.617.370	92.796.487.599
b. Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.385.247.720	4.011.000.000
	5.385.247.720	4.011.000.000
c. Trong đó: Bên liên quan		
- 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
	7.019.407.381	87.121.274.000

23 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	80.000.000	11.894.919.878
Trong đó, bên liên quan:		
+ Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	-	10.744.272.433
+ Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	80.000.000	1.093.561.084
	80.000.000	11.894.919.878

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem chi tiết Phụ lục 07.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	Tỷ lệ %	01/01/2025 VND	Tỷ lệ %
- Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	1.185.732.000.000	55,45	1.185.732.000.000	55,45
- Bà Lương Thu Hằng	112.245.600.000	5,25	112.245.600.000	5,25
- Các cổ đông khác	840.380.150.000	39,30	840.380.150.000	39,30
	2.138.357.750.000	100,00	2.138.357.750.000	100,00

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
- Vốn góp cuối kỳ	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	4.212.439.685	12.023.005.685
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	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 kỳ	7.633.338.585	4.212.439.685

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	213.835.775	213.835.775
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	213.835.775	213.835.775
- Cổ phiếu phổ thông	213.835.775	213.835.775
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	213.835.775	213.835.775
- Cổ phiếu phổ thông	213.835.775	213.835.775
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e. Các quỹ của công ty

	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

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

a. Tài sản cho thuê ngoài

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

b. Nợ khó đòi đã xử lý

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

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

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Doanh thu bán điện thương phẩm	61.523.637.419	43.895.660.653
Doanh thu bán hàng hóa	18.831.283.430	10.356.857.777
Doanh thu bán thành phẩm	8.236.639.164	3.640.763.727
Doanh thu cung cấp dịch vụ	154.382.165.925	127.962.945.703
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh	3.531.600.000	5.030.728.618
	246.505.325.938	190.886.956.478
Trong đó: Bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	182.811.249.275	113.118.150.568

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Giá vốn bán điện thương phẩm	22.989.834.089	18.889.181.865
Giá vốn của hàng hóa đã bán	9.001.356.324	5.908.292.071
Giá vốn của thành phẩm đã bán	6.628.841.865	1.793.280.243
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	73.884.269.797	48.135.100.010
Giá vốn từ hợp tác kinh doanh	(183.867.609)	2.157.279.800
Phân bổ lợi thế quyền thuê đất	1.453.587.219	1.453.587.219
	113.774.021.685	78.336.721.208
Trong đó: Bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	194.985.635	261.561.272

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu, lãi chứng chỉ tiền gửi	30.303.044.298	14.194.497.572
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	-	40.446.517.597
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	298.230.000
	30.303.044.298	54.939.245.169
Trong đó: Bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	238.042.627	37.375.933.935

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu phát hành	106.779.003.984	88.518.587.114
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	-	463.268.097
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	97.392.410.000	(45.480.604.559)
Các chi phí hoạt động tài chính khác	454.002.185	413.464.989
	204.625.416.169	43.914.715.641
Trong đó: Bên liên quan	1.280.260.376	216.790.746
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)</i>		

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	279.229.393	38.177.062
Chi phí nhân công	2.314.667.635	2.384.927.582
Chi phí khấu hao tài sản cố định	270.577.880	156.624.876
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.607.474.213	948.426.880
Chi phí khác bằng tiền	571.586.359	467.579.065
	6.043.535.480	3.995.735.465

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Chi phí nhân công	9.972.328.089	7.998.805.592
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	265.202.602	64.385.009
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.436.587.735	497.840.117
Thuế, phí, và lệ phí	731.901.130	1.425.125.696
Chi phí dự phòng	-	(539.841.055)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.939.408.228	14.621.799.397
Chi phí khác bằng tiền	1.637.803.562	1.432.587.331
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	2.430.998.408	2.430.998.410
	24.414.229.754	27.931.700.497

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	17.928.545.560	18.194.625.577
	17.928.545.560	18.194.625.577

33 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a. Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	86.311.096.875	86.530.945.469
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	86.311.096.875	86.530.945.469

b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	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	56.499.126.557	37.826.483.758
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	56.499.126.557	37.826.483.758

c. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(531.509.414)	979.394.711
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	461.054.970	(836.558.202)
	(70.454.444)	142.836.509

34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	43.191.808.750	122.339.665.608
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	43.191.808.750	122.339.665.608
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	213.835.775	213.835.775
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	202	572

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

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

Tại ngày 31/12/2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

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

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

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

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

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

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

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.806.637.336	7.544.524.647
- Mua chứng khoán kinh doanh	944.105.616.400	1.459.422.438.069
- Chuyển nhượng cổ phần đầu tư	-	309.960.000.000
- Chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	-	1.328.265.885.076
- Phí phát hành trái phiếu, phí lưu ký, phí đại lý, phí giao dịch	270.717.451	216.790.746
- Lãi từ hoạt động chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	-	33.496.663.821
- Tiền điện, nước sinh hoạt thu hộ	400.010.863	378.605.358
- Bán trái phiếu Công ty phát hành	2.024.000.000.000	1.150.000.000.000
- Mua lại trái phiếu trước hạn	-	650.000.000.000
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	59.432.727	-
- Mua hàng hóa, dịch vụ	103.658.468	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Trả tiền đặt cọc	200.000.000.000	-
- Doanh thu hợp tác kinh doanh	3.531.600.000	4.738.012.527
- Tiền điện, nước sinh hoạt thu hộ	283.057.458	302.499.873

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ (tiếp theo):

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	3.207.418.887	1.040.576.503
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	8.394.285.789	7.101.097.514
- Chi phí thuê tài sản, mua hàng hóa, dịch vụ	156.850.000	21.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Mua lại trái phiếu trước hạn	-	60.000.000.000
- Mua trái phiếu kinh doanh	154.940.000.000	-
- Bán trái phiếu kinh doanh	-	140.004.138.560
- Lãi bán trái phiếu kinh doanh	-	3.790.577.240
- Lãi trái phiếu trả trong kỳ	-	10.492.724.564
- Cho vay Dplus	43.500.000.000	-
- Lãi dự thu cho vay	116.000.000	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Trả tiền đặt cọc	200.000.000.000	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Mua hàng hóa, dịch vụ	30.800.697	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.983.000.000	689.100.000
- Mua hàng hóa, dịch vụ	8.555.893	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.184.000.000	852.150.000
- Tiền điện, nước sinh hoạt thu hộ	5.996.199	2.734.027
Giao dịch giữa Công ty TNHH Tư vấn Quản trị IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.284.606.000	3.301.195.185
- Chia cổ tức	594.000.000	-

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ (tiếp theo):

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Giao dịch giữa Công ty TNHH Tư vấn Quản trị IPA và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.314.106.000	2.610.170.216
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	56.825.684.168	26.502.424.001
- Cho vay Dplus	22.000.000.000	11.000.000.000
- Thu hồi cho vay Dplus	15.000.000.000	11.000.000.000
- Lãi cho vay Dplus	71.419.175	36.926.026
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Chia cổ tức	36.500.000	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Công ty Cổ phần Giải pháp phần mềm tài chính		
- Mua hàng hóa, dịch vụ phần mềm	63.750.000	42.500.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Công ty Cổ phần Biggee		
- Mua hàng hóa, dịch vụ phần mềm	-	144.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu dịch vụ phần mềm	54.774.830.504	47.364.398.260
- Mua hàng hóa, dịch vụ	430.134.508	206.500.914
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần DSTATION và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.468.259.089	5.668.127.835
- Cho vay Dplus	-	3.500.000.000
- Bán trái phiếu kinh doanh	-	3.051.795.600
- Lãi bán trái phiếu kinh doanh	-	51.766.848
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần DSTATION và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.640.536.898	5.573.999.983
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý Anvie và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Lãi cho vay Dplus, lãi tiền gửi	249.126	-
- Mua trái phiếu kinh doanh	-	10.100.163.360

M.S.D.A.
★

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ (tiếp theo):

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Stockbook và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Bán trái phiếu kinh doanh	-	5.391.526.500
- Lãi bán trái phiếu kinh doanh	-	91.455.120
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		
- Mua chứng khoán	109.764.893.565	-
- Doanh thu phí quản lý danh mục	2.174.901.250	132.373.897
- Phí giao dịch, phí đại lý	194.985.635	261.561.272
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		
- Doanh thu phí quản lý danh mục	21.161.950.627	-
- Mua hàng hóa, dịch vụ	47.475.311	65.224.904
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và ông Vũ Hiền		
- Chia cổ tức	1.218.000.000	1.450.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và bà Phạm Minh Hương		
- Chia cổ tức	1.218.000.000	1.450.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và ông Vũ Hiền		
- Chia cổ tức	178.732.900	210.274.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Quản lý đầu tư IVISION và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Mua chứng khoán	104.000.000.000	-
- Vay ký quỹ	103.959.453.059	-
- Lãi tiền vay	448.585.170	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Quản lý đầu tư IVALUE và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Mua chứng khoán	26.000.000.000	-
- Vay ký quỹ	26.000.619.200	-
- Lãi tiền vay	112.191.781	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Quản lý đầu tư ICAPITAL và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Mua chứng khoán	104.000.000.000	-
- Vay ký quỹ	104.001.353.741	-
- Lãi tiền vay	448.765.974	-

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ (tiếp theo):

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	533.000.000	488.000.000

37 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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



Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

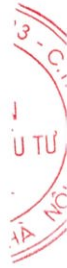
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Trái phiếu của Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT phát hành	234.000.000.000	-	-	-
- Chứng chỉ tiền gửi	-	-	4.000.000.000	-
	234.000.000.000	-	4.000.000.000	-

b. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị cổ phiếu	239.878.310.000	(**)	226.260.376.285	(**)
+ Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Trung Nam	220.000.000.000	(**)	220.000.000.000	(**)
+ Cổ phiếu khác (*)	19.878.310.000	20.172.500.000	6.260.376.285	4.064.355.700
- Tổng giá trị trái phiếu	582.770.999.472	(**)	480.100.002.502	(**)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Trung Nam	339.770.000.000	-	416.879.516.814	(**)
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	154.940.000.000	(**)	-	(**)
+ Công ty Cổ phần CMC	72.989.528.904	(**)	-	(**)
+ Trái phiếu khác	15.071.470.568	(**)	48.913.202.963	(**)
- Chứng khoán và công cụ tài chính khác	644.335.616.188	(**)	14.307.282.725	(**)
+ Chứng chỉ quỹ đầu tư trái phiếu linh hoạt VND	39.999.999.788	(**)	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	(**)	-	(**)
	1.466.984.925.660	(**)	746.360.378.575	(**)

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

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



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

c. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

	31/12/2025			01/01/2025		
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
- Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	Tp. Hà Nội	25,84	25,84	5.326.209.554.387	25,84	5.013.995.292.159
- Công ty CP Phát triển Điện Trá Vinh	Vĩnh Long	20,43	20,43	31.983.527.165	20,43	27.590.843.893
- Công ty CP Giải pháp Phần mềm Tài chính	Tp. Hà Nội	28,00	28,00	44.219.346.101	28,00	43.406.596.842
- Công ty CP Biggee	Tp. Hà Nội	24,46	31,00	-	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	210.149.851.520
- Công ty CP Du Lịch Dịch Vụ Hội An	Đà Nẵng	20,01	20,01	47.877.989.097	20,01	43.811.046.494
- Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	Tp. Hà Nội	24,44	24,46	1.438.189.958.435	-	-
				7.100.259.403.447		5.338.953.630.908

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

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Stringee	8.391.011.200	(**)	(5.540.971.829)	8.391.011.200	(**)	(5.416.698.723)
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (*)	928.400.000.000	434.654.000.000	(493.746.000.000)	928.400.000.000	394.680.000.000	(533.720.000.000)
- Công ty Cổ phần Giáo dục Tuệ Đức Bách Khoa	-	-	-	4.600.000.000	(**)	(2.304.152.969)
- Công ty CP Giải pháp phần mềm DGOS	1.159.920.000	(**)	-	-	-	-
	937.950.931.200	(**)	(499.286.971.829)	941.391.011.200	(**)	(541.440.851.692)

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

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



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

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

Tên công ty nhận vốn đầu tư Công ty Cổ phần Stringee	Nơi thành lập và hoạt động Tầng 16, tòa nhà văn phòng 2 - Dự án Sun Square, Số 21 Lê Đức Thọ, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tỷ lệ lợi ích 8,23%	Tỷ lệ quyền biểu quyết 12,78%	Hoạt động kinh doanh chính Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi; Lắp trình máy vi tính
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ	Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.	10,91%	10,91%	Kinh doanh BĐS Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính
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	9,00%	9,00%	Lắp trình máy vi tính

Phụ lục 02 : PHẢI THU VỀ CHO VAY NGÂN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị		Giá trị	
	VND		VND	VND
Bên liên quan				
- 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	-
Bên khác				
- 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)	30.724.656.000	-	26.677.040.720	(800.000.000)
	722.594.087.259	-	895.029.007.515	(800.000.000)

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

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

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

Phụ lục 03 : TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư tại ngày 01/01/2025	842.870.044.014	338.233.363.583	6.867.469.001	6.258.537.879	226.160.265	898.551.799	1.195.354.126.541
Số tăng trong năm	-	12.674.432.295	581.400.000	318.125.877	-	-	13.573.958.172
- Mua trong năm	-	12.674.432.295	581.400.000	318.125.877	-	-	13.573.958.172
Số dư tại ngày 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
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư tại ngày 01/01/2025	332.442.808.925	249.727.311.164	3.088.893.187	2.779.573.906	226.160.265	621.953.800	588.886.701.247
Số tăng trong năm	30.732.397.712	25.461.155.877	1.164.178.448	961.319.455	-	165.412.128	58.484.463.620
- 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
Số dư tại ngày 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							
Tại ngày 01/01/2025	510.427.235.089	88.506.052.419	3.778.575.814	3.478.963.973	-	276.597.999	606.467.425.294
Tại ngày 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 cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 161.153.739.204 VND;
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 15.835.830.251 VND.

Phụ lục 04 : LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương		Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà		Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In		Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A		Công ty CP Quản lý đầu tư I/VISION		Công ty CP Quản lý đầu tư I/VALUE		Công ty CP Quản lý đầu tư ICAPITAL		Công ty CP Quản lý đầu tư I/PROSPER		Tổng VND
	VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND
Nguyên giá																	
Số dư tại ngày 01/01/2025	9.215.886.844		1.139.840.432		7.247.912.227		51.773.781.815		946.330.913		1.376.302.932		1.036.934.104		610.931.437		98.379.776.784
Giá trị lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua công ty con trong kỳ	-		-		-		-		-		-		-		-		3.970.499.386
Số dư tại ngày 31/12/2025	9.215.886.844		1.139.840.432		7.247.912.227		51.773.781.815		946.330.913		1.376.302.932		1.036.934.104		610.931.437		102.350.276.170
Giá trị hao mòn lũy kế																	
Số dư tại ngày 01/01/2025	6.911.915.130		1.139.840.432		6.523.121.007		30.201.372.728		-		-		-		-		47.918.171.140
Số phân bổ trong kỳ	921.588.684		-		724.791.220		5.177.378.182		7.886.091		11.469.191		8.641.118		5.091.095		9.757.081.128
Số dư tại ngày 31/12/2025	7.833.503.814		1.139.840.432		7.247.912.227		35.378.750.910		7.886.091		11.469.191		8.641.118		5.091.095		57.675.252.268
Giá trị còn lại																	
Tại ngày 01/01/2025	2.303.971.714		-		724.791.220		21.572.409.087		-		-		-		-		50.461.605.644
Tại ngày 31/12/2025	1.382.383.030		-		-		16.395.030.905		938.444.822		1.364.833.741		1.028.292.986		605.840.342		44.675.023.902

	01/01/2025		Trong kỳ		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phụ lục 05 : VAY						
a. Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	259.526.000	259.526.000	374.601.345.923	40.428.947.945	334.431.923.978	334.431.923.978
Bên liên quan						
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	-	-	233.961.426.000	-	233.961.426.000	233.961.426.000
Bên khác						
- Các cá nhân	259.526.000	259.526.000	140.639.919.923	40.428.947.945	100.470.497.978	100.470.497.978
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	111.999.506.849	111.999.506.849	12.000.000.000	111.999.506.849	12.000.000.000	12.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	12.000.000.000	12.000.000.000	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	99.999.506.849	99.999.506.849	-	99.999.506.849	-	-
+ <i>Mệnh giá trái phiếu</i>	100.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-	-
+ <i>Chi phí phát hành</i>	(493.151)	(493.151)	-	(493.151)	-	-
	112.259.032.849	112.259.032.849	386.601.345.923	152.428.454.794	346.431.923.978	346.431.923.978
b. Vay dài hạn						
Vay dài hạn	52.940.292.032	52.940.292.032	5.700.000.000	30.659.887.250	27.980.404.782	27.980.404.782
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	39.980.404.782	39.980.404.782	-	12.000.000.000	27.980.404.782	27.980.404.782
- Các cá nhân	12.959.887.250	12.959.887.250	5.700.000.000	18.659.887.250	-	-
Trái phiếu phát hành	3.720.833.555.026	3.720.833.555.026	2.347.660.909.092	424.124.275.203	5.644.370.188.915	5.644.370.188.915
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	3.396.286.809.817	3.396.286.809.817	2.023.120.000.000	99.611.238.587	5.319.795.571.230	5.319.795.571.230
+ <i>Mệnh giá trái phiếu</i>	3.398.000.000.000	3.398.000.000.000	2.024.000.000.000	100.000.000.000	5.322.000.000.000	5.322.000.000.000
+ <i>Chi phí phát hành</i>	(1.713.190.183)	(1.713.190.183)	(880.000.000)	(388.761.413)	(2.204.428.770)	(2.204.428.770)
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	324.546.745.209	324.546.745.209	324.540.909.092	324.513.036.616	324.574.617.685	324.574.617.685
+ <i>Mệnh giá trái phiếu</i>	325.000.000.000	325.000.000.000	325.000.000.000	325.000.000.000	325.000.000.000	325.000.000.000
+ <i>Chi phí phát hành</i>	(453.254.791)	(453.254.791)	(459.090.908)	(486.963.384)	(425.382.315)	(425.382.315)
	3.773.773.847.058	3.773.773.847.058	2.353.360.909.092	454.784.162.453	5.672.350.593.697	5.672.350.593.697
	(111.999.506.849)	(111.999.506.849)	(12.000.000.000)	(111.999.506.849)	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng						
	3.661.774.340.209	3.661.774.340.209			5.660.350.593.697	5.660.350.593.697
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						

Phụ lục 05 : VAY (tiếp theo)

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

Stt	Bên cho vay	Bên vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Vay ngắn hạn						
(1)	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IVALUE	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 cổ 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 Quản lý Đầu tư IVISION	Không quá 12 tháng	Từ 0,0%/năm đến 8,0%/năm	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
	Cá nhân khác	Công ty Cổ phần Stockbook (Công ty con của Tập đoàn)	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
Vay dài hạn						
(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	<ul style="list-style-type: none"> - Tài sản hình thành từ vốn vay bao gồm toàn bộ giá trị công trình, thiết bị, tài sản hình thành từ Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B (Xem chi tiết ở thuyết minh số 12) - Cổ phần Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (số lượng: 17.125.000 cổ phiếu, không bao gồm cổ phiếu ưu đãi biểu quyết) thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A.

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2025

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

	01/01/2025		Trong kỳ		31/12/2025	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế Giá trị gia tăng	9.470.501	2.457.475.718	29.451.734.606	27.457.103.888	2.546.181	4.445.182.116
- Thuế xuất nhập khẩu	-	-	13.668.317	13.668.317	-	-
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	216.546.424	44.651.328.999	38.780.409.765	44.639.633.844	216.546.424	38.792.104.920
- Thuế Thu nhập cá nhân	22.798	2.438.007.731	22.776.854.485	20.511.868.080	22.798	4.702.994.136
- Thuế Tài nguyên	-	569.764.487	16.581.669.220	16.260.266.658	-	891.167.049
- Thuế Nhà đất và tiền thuê đất	-	52.262.151	7.811.945.611	11.742.605.499	3.930.659.888	52.262.151
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.064.029.644	5.562.991.781	4.917.476.557	2.000.000	1.711.544.868
	226.039.723	51.232.868.730	120.979.273.785	125.542.622.843	4.151.775.291	50.595.255.240

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

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2024	2.138.357.750.000	32.049.837.180	(23.031.799.000)	64.268.511.754	635.671.910	1.541.254.134.910	307.069.587.453	4.060.603.694.207
Ảnh hưởng do công ty con tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	510.000.000	510.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	411.454.226.291	58.668.354.577	470.122.580.868
Bán cổ phiếu quỹ	-	-	23.031.799.000	-	-	-	-	23.031.799.000
Ảnh hưởng do thay đổi cơ cấu sở hữu Công ty con	-	-	-	-	-	(621.516.473)	1.611.516.473	990.000.000
Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty con	-	-	-	(8.526)	-	(45.812.904.808)	(12.992.183.564)	(58.805.096.898)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty liên kết	-	-	-	-	-	13.953.834	-	13.953.834
Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty liên kết	-	-	-	-	-	2.704.673.075	-	2.704.673.075
Tặng/Giảm khác	-	-	-	-	-	(547.673.742)	-	(547.673.742)
Số dư tại ngày 31/12/2024	2.138.357.750.000	32.049.837.180	-	64.268.503.228	635.671.910	1.908.444.893.087	354.867.274.939	4.498.623.930.344
Số dư tại ngày 01/01/2025	2.138.357.750.000	32.049.837.180	-	64.268.503.228	635.671.910	1.908.444.893.087	354.867.274.939	4.498.623.930.344
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	467.913.887.326	33.320.099.244	501.233.986.570
Ảnh hưởng do Công ty con tăng vốn	-	-	-	-	-	3.883.160.415	8.116.839.585	12.000.000.000
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty con	-	-	-	-	-	1.958.600.880	(56.808.800.880)	(54.850.200.000)
Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty con	-	-	-	-	-	296.808.952.745	(128.800.212.256)	168.008.740.489
Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty liên kết	-	-	-	-	-	(222.249.327.035)	-	(222.249.327.035)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(1.200.000.000)	-	(1.200.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2025	2.138.357.750.000	32.049.837.180	-	64.268.503.228	635.671.910	2.455.560.167.418	210.695.200.632	4.901.567.130.368