

**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<br>VND         | 01/01/2025<br>VND        |
|------------|------------------------------------------------|-------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     |             | <b>2.758.389.356.170</b>  | <b>1.955.675.716.328</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>3</b>    | <b>58.958.824.153</b>     | <b>65.503.488.551</b>    |
| 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            |
| <b>120</b> | <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>4</b>    | <b>1.700.135.695.660</b>  | <b>748.159.984.403</b>   |
| 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            |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        |             | <b>956.742.177.894</b>    | <b>1.111.908.939.913</b> |
| 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               |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>10</b>   | <b>32.190.618.271</b>     | <b>24.657.301.640</b>    |
| 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)             |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                |             | <b>10.362.040.192</b>     | <b>5.446.001.821</b>     |
| 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              |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      |             | <b>8.474.817.793.637</b>  | <b>6.715.453.117.250</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           |             | <b>18.349.816.245</b>     | <b>19.349.816.245</b>    |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác                       | 8           | 18.349.816.245            | 19.349.816.245           |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                     |             | <b>569.896.510.217</b>    | <b>622.280.506.211</b>   |
| 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)         |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                | <b>14</b>   | <b>11.250.956.153</b>     | <b>11.469.310.853</b>    |
| 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)          |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>             |             | <b>68.396.411.825</b>     | <b>53.062.104.817</b>    |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 11          | 68.396.411.825            | 53.062.104.817           |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>             | <b>4</b>    | <b>7.538.923.362.818</b>  | <b>5.738.903.790.416</b> |
| 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)        |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                |             | <b>268.000.736.379</b>    | <b>270.387.588.708</b>   |
| 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           |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       |             | <b>11.233.207.149.807</b> | <b>8.671.128.833.578</b> |



**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                      |
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         |             | <b>6.331.640.019.439</b>  | <b>4.172.504.903.234</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         |             | <b>609.405.051.465</b>    | <b>468.893.079.267</b>   |
| 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           |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                         |             | <b>5.722.234.967.974</b>  | <b>3.703.611.823.967</b> |
| 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           |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      |             | <b>4.901.567.130.368</b>  | <b>4.498.623.930.344</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                      | <b>24</b>   | <b>4.901.567.130.368</b>  | <b>4.498.623.930.344</b> |
| 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          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    |             | <b>11.233.207.149.807</b> | <b>8.671.128.833.578</b> |

  
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)*

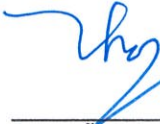
| Mã số                                              | CHỈ TIÊU                                                                       | Thuyết minh | Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |                                                                                |             |                                  |                                  |
| 01                                                 | <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>                                                 |             | <b>538.509.079.329</b>           | <b>517.378.409.844</b>           |
|                                                    | <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>                                             |             |                                  |                                  |
| 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                                                 | <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>        |             | <b>275.916.079.946</b>           | <b>362.026.871.702</b>           |
| 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                                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                           |             | <b>(994.379.758.827)</b>         | <b>378.982.165.666</b>           |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |                                                                                |             |                                  |                                  |
| 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                                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                               |             | <b>(1.237.654.544.299)</b>       | <b>222.115.502.934</b>           |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |                                                                                |             |                                  |                                  |
| 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                                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                            |             | <b>2.225.489.638.728</b>         | <b>(619.259.524.767)</b>         |



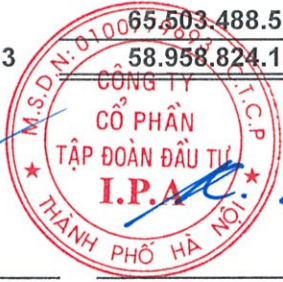
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
*Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025*  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
*(tiếp theo)*

| Mã số | CHỈ TIÊU                         | Thuyết minh | Từ 01/01/2025<br>đến 31/12/2025 | Từ 01/01/2024<br>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



10  
C  
C  
P  
VH

## **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).

179  
NG 1  
PH  
ÀN E  
P.  
PHỔ



### 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<br>lợi ích | Tỷ lệ<br>quyền<br>biểu<br>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         |
|                                          | <b>58.958.824.153</b> | <b>65.503.488.551</b> |

(\*) 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                    |
| <b>Bên liên quan</b>                     | <b>103.711.294.730</b> | <b>101.849.388.813</b> |
| - 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         |
| <b>Bên khác</b>                          | <b>25.322.935.908</b>  | <b>18.950.952.026</b>  |
| - 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          |
|                                          | <b>129.034.230.638</b> | <b>120.800.340.839</b> |

### 6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                               | 31/12/2025           | 01/01/2025            |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                               | VND                  | VND                   |
| <b>Bên khác</b>               |                      |                       |
| - 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         |
|                               | <b>9.456.244.851</b> | <b>24.434.942.700</b> |



## 7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Xem chi tiết Phụ lục 02.

## 8 . PHẢI THU KHÁC

|                                                                                                      | 31/12/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                                   |                        |                       |
| <b>Bên khác</b>                                                                                      |                        |                       |
| - 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         |
|                                                                                                      | <b>101.634.185.662</b> | <b>78.333.043.803</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                                    |                        |                       |
| <b>Bên khác</b>                                                                                      |                        |                       |
| - 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         |
|                                                                                                      | <b>18.349.816.245</b>  | <b>19.349.816.245</b> |

## 9 . NỢ XẤU

|                                  | 31/12/2025           |                        | 01/01/2025           |                        |
|----------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                  | Giá gốc<br>VND       | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND       | Dự phòng<br>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)        |
|                                  | <b>5.976.570.516</b> | <b>(5.976.570.516)</b> | <b>6.776.570.516</b> | <b>(6.776.570.516)</b> |

3 - C  
J TÚ  
A - N

## 10 .HÀNG TÒN KHO

|                                          | 31/12/2025            |                     | 01/01/2025            |                     |
|------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
|                                          | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND     | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>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<br>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         | -                   |
|                                          | <b>32.289.687.956</b> | <b>(99.069.685)</b> | <b>24.756.371.325</b> | <b>(99.069.685)</b> |

## 11 .CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

|                                                                            |     | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>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           |
|                                                                            |     | <b>68.396.411.825</b> | <b>53.062.104.817</b> |

(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 CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 03.

## 13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                                  | Nhãn hiệu<br>hàng hóa<br>VND | Phần mềm<br>máy vi tính<br>VND | TSCĐ vô hình<br>khác<br>VND | Cộng<br>VND           |
|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá TSCĐ</b>           |                              |                                |                             |                       |
| 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         |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b> | <b>356.250.000</b>           | <b>49.656.320.023</b>          | <b>440.000.000</b>          | <b>50.452.570.023</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>    |                              |                                |                             |                       |
| 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         |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b> | <b>323.453.705</b>           | <b>41.349.525.947</b>          | <b>440.000.000</b>          | <b>42.112.979.652</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>           |                              |                                |                             |                       |
| Tại ngày 01/01/2025              | 105.046.295                  | 15.708.034.622                 | -                           | 15.813.080.917        |
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b>       | <b>32.796.295</b>            | <b>8.306.794.076</b>           | <b>-</b>                    | <b>8.339.590.371</b>  |

- 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<br>VND | Nhà và quyền<br>sử dụng đất<br>VND | Cộng<br>VND           |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                |                          |                                    |                       |
| Số dư tại ngày 01/01/2025        | 4.537.500.000            | 12.866.306.849                     | 17.403.806.849        |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b> | <b>4.537.500.000</b>     | <b>12.866.306.849</b>              | <b>17.403.806.849</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>    |                          |                                    |                       |
| 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           |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b> | <b>-</b>                 | <b>6.152.850.696</b>               | <b>6.152.850.696</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>           |                          |                                    |                       |
| Tại ngày 01/01/2025              | 4.537.500.000            | 6.931.810.853                      | 11.469.310.853        |
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b>       | <b>4.537.500.000</b>     | <b>6.713.456.153</b>               | <b>11.250.956.153</b> |

#### 14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

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

#### 15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                                                            | 31/12/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                            |                        |                        |
| - 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             |
|                                                            | <b>4.038.380.819</b>   | <b>2.934.940.588</b>   |
| <b>Dài hạn</b>                                             |                        |                        |
| - 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            |
|                                                            | <b>137.014.615.602</b> | <b>133.395.037.595</b> |

(\*) Tại thời điểm đặt 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                  |
| <b>Bên liên quan</b>                   | <b>69.005.838</b>    | <b>4.889.639</b>     |
| - Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT | 62.728.055           | -                    |
| - Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện    | 6.277.783            | 4.889.639            |
| <b>Bên khác</b>                        | <b>7.097.668.521</b> | <b>5.284.611.190</b> |
| - 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        |
|                                        | <b>7.166.674.359</b> | <b>5.289.500.829</b> |

**19 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

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

**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            |
|                                                  | <b>146.261.656.004</b> | <b>138.899.075.216</b> |
| <b>Trong đó: Bên liên quan</b>                   |                        |                        |
| - Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT           | 1.009.542.925          | -                      |
|                                                  | <b>1.009.542.925</b>   | <b>-</b>               |

## 22 . PHẢI TRẢ KHÁC

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

## 23 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

|                                            | 31/12/2025<br>VND | 01/01/2025<br>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         |
|                                            | <b>80.000.000</b> | <b>11.894.919.878</b> |

## 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<br>VND        | Tỷ lệ<br>%    | 01/01/2025<br>VND        | Tỷ lệ<br>%    |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
| - 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         |
|                                   | <b>2.138.357.750.000</b> | <b>100,00</b> | <b>2.138.357.750.000</b> | <b>100,00</b> |



**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<br>đến 31/12/2025 | Từ 01/01/2024<br>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)                |
| - <b>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ</b> | <b>7.633.338.585</b>            | <b>4.212.439.685</b>            |

**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        |
|                                              |                            |                 | <b>458.995.513</b> |

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

|                                                                               | Quý IV năm 2025<br>VND | Quý IV năm 2024<br>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          |
|                                                                               | <b>246.505.325.938</b> | <b>190.886.956.478</b> |
| <b>Trong đó: Bên liên quan</b><br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36) | <b>182.811.249.275</b> | <b>113.118.150.568</b> |

**27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                                                               | Quý IV năm 2025<br>VND | Quý IV năm 2024<br>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          |
|                                                                               | <b>113.774.021.685</b> | <b>78.336.721.208</b>  |
| <b>Trong đó: Bên liên quan</b><br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36) | <b>194.985.635</b>     | <b>261.561.272</b>     |

**28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                                                               | Quý IV năm 2025<br>VND | Quý IV năm 2024<br>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            |
|                                                                               | <b>30.303.044.298</b>  | <b>54.939.245.169</b>  |
| <b>Trong đó: Bên liên quan</b><br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36) | <b>238.042.627</b>     | <b>37.375.933.935</b>  |



**29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                                                | Quý IV năm 2025<br>VND | Quý IV năm 2024<br>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            |
|                                                                                | <b>204.625.416.169</b> | <b>43.914.715.641</b>  |
| <b>Trong đó: Bên liên quan</b><br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36 ) | <b>1.280.260.376</b>   | <b>216.790.746</b>     |

**30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                                  | Quý IV năm 2025<br>VND | Quý IV năm 2024<br>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            |
|                                  | <b>6.043.535.480</b>   | <b>3.995.735.465</b>   |

**31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                    | Quý IV năm 2025<br>VND | Quý IV năm 2024<br>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          |
|                                    | <b>24.414.229.754</b>  | <b>27.931.700.497</b>  |

**32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                                                 | Quý IV năm 2025<br>VND | Quý IV năm 2024<br>VND |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con | 17.928.545.560         | 18.194.625.577         |
|                                                 | <b>17.928.545.560</b>  | <b>18.194.625.577</b>  |

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        |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                                  | <b>86.311.096.875</b> | <b>86.530.945.469</b> |

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        |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>                                                 | <b>56.499.126.557</b> | <b>37.826.483.758</b> |

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)      |
|                                                                                                         | <b>(70.454.444)</b> | <b>142.836.509</b> |

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     |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                     | <b>202</b>      | <b>572</b>      |

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<br>VND | Quý IV năm 2024<br>VND |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</b>                      |                        |                        |
| - 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        |
| <b>Giao dịch giữa Công ty mẹ và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện</b>                    |                        |                        |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ                                                                  | 59.432.727             | -                      |
| - Mua hàng hóa, dịch vụ                                                                       | 103.658.468            | -                      |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</b> |                        |                        |
| - 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<br>VND | Quý IV năm 2024<br>VND |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</b>   |                        |                        |
| - Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm                                                               | 3.207.418.887          | 1.040.576.503          |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện</b> |                        |                        |
| - 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             |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</b>    |                        |                        |
| - 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            | -                      |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</b>       |                        |                        |
| - Trả tiền đặt cọc                                                                                 | 200.000.000.000        | -                      |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện</b>     |                        |                        |
| - Mua hàng hóa, dịch vụ                                                                            | 30.800.697             | -                      |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện</b>         |                        |                        |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ                                                                       | 1.983.000.000          | 689.100.000            |
| - Mua hàng hóa, dịch vụ                                                                            | 8.555.893              | -                      |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</b>           |                        |                        |
| - 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              |
| <b>Giao dịch giữa Công ty TNHH Tư vấn Quản trị IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</b>     |                        |                        |
| - 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<br>VND | Quý IV năm 2024<br>VND |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Giao dịch giữa Công ty TNHH Tư vấn Quản trị IPA và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện</b>              |                        |                        |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ                                                                                  | 2.314.106.000          | 2.610.170.216          |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</b>         |                        |                        |
| - 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             |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</b>                     |                        |                        |
| - Chia cổ tức                                                                                                 | 36.500.000             | -                      |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Công ty Cổ phần Giải pháp phần mềm tài chính</b> |                        |                        |
| - Mua hàng hóa, dịch vụ phần mềm                                                                              | 63.750.000             | 42.500.000             |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Công ty Cổ phần Biggee</b>                       |                        |                        |
| - Mua hàng hóa, dịch vụ phần mềm                                                                              | -                      | 144.000.000            |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện</b>       |                        |                        |
| - 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            |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần DSTATION và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</b>                        |                        |                        |
| - 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             |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần DSTATION và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện</b>                      |                        |                        |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ                                                                                  | 3.640.536.898          | 5.573.999.983          |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý Anvie và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</b>           |                        |                        |
| - 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<br>VND | Quý IV năm 2024<br>VND |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Stockbook và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</b>                               |                        |                        |
| - Bán trái phiếu kinh doanh                                                                                           | -                      | 5.391.526.500          |
| - Lãi bán trái phiếu kinh doanh                                                                                       | -                      | 91.455.120             |
| <b>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</b>   |                        |                        |
| - 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            |
| <b>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</b> |                        |                        |
| - Doanh thu phí quản lý danh mục                                                                                      | 21.161.950.627         | -                      |
| - Mua hàng hóa, dịch vụ                                                                                               | 47.475.311             | 65.224.904             |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và ông Vũ Hiền</b>                                                       |                        |                        |
| - Chia cổ tức                                                                                                         | 1.218.000.000          | 1.450.000.000          |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và bà Phạm Minh Hương</b>                                                |                        |                        |
| - Chia cổ tức                                                                                                         | 1.218.000.000          | 1.450.000.000          |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và ông Vũ Hiền</b>                                                   |                        |                        |
| - Chia cổ tức                                                                                                         | 178.732.900            | 210.274.000            |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Quản lý đầu tư IVISION và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</b>                  |                        |                        |
| - Mua chứng khoán                                                                                                     | 104.000.000.000        | -                      |
| - Vay ký quỹ                                                                                                          | 103.959.453.059        | -                      |
| - Lãi tiền vay                                                                                                        | 448.585.170            | -                      |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Quản lý đầu tư IVALUE và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</b>                   |                        |                        |
| - Mua chứng khoán                                                                                                     | 26.000.000.000         | -                      |
| - Vay ký quỹ                                                                                                          | 26.000.619.200         | -                      |
| - Lãi tiền vay                                                                                                        | 112.191.781            | -                      |
| <b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Quản lý đầu tư ICAPITAL và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT</b>                 |                        |                        |
| - 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<br>VND | Quý IV năm 2024<br>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        | -        |
|                                                            | <b>234.000.000.000</b> | -        | <b>4.000.000.000</b> | -        |

b. Chứng khoán kinh doanh

|                                                             | 31/12/2025               |                      | 01/01/2025             |                        |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
|                                                             | Giá gốc                  | Dự phòng             | Giá gốc                | Dự phòng               |
|                                                             | VND                      | VND                  | VND                    | VND                    |
| - Tổng giá trị cổ phiếu                                     | 239.878.310.000          | (849.230.000)        | 226.260.376.285        | (2.200.394.172)        |
| + 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           | -                    | 48.913.202.963         | -                      |
| + Trái phiếu khác                                           | 15.071.470.568           | -                    | 14.307.282.725         | -                      |
| - Chứng khoán và công cụ tài chính khác                     | 644.335.616.188          | -                    | 39.999.999.788         | -                      |
| + 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          | -                    | -                      | -                      |
|                                                             | <b>1.466.984.925.660</b> | <b>(849.230.000)</b> | <b>746.360.378.575</b> | <b>(2.200.394.172)</b> |

(\*) 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<br>% | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết<br>% | Tỷ lệ lợi ích<br>% | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết<br>% | Giá trị ghi sổ theo<br>phương pháp<br>vốn chủ sở hữu<br>VND |
|                                               |            |                    |                                |                    |                                |                                                             |
| - Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT             | Tp. Hà Nội | 25,84              | 25,84                          | 25,84              | 25,84                          | 5.013.995.292.159                                           |
| - Công ty CP Phát triển Điện Trá Vinh         | Vĩnh Long  | 20,43              | 20,43                          | 20,43              | 20,43                          | 27.590.843.893                                              |
| - Công ty CP Giải pháp Phần mềm Tài chính     | Tp. Hà Nội | 28,00              | 28,00                          | 28,00              | 28,00                          | 43.406.596.842                                              |
| - Công ty CP Biggee                           | Tp. Hà Nội | 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                          | 48,60              | 48,60                          | 210.149.851.520                                             |
| - Công ty CP Du Lịch Dịch Vụ Hội An           | Đà Nẵng    | 20,01              | 20,01                          | 20,01              | 20,01                          | 43.811.046.494                                              |
| - Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện           | Tp. Hà Nội | 24,44              | 24,46                          | -                  | -                              | -                                                           |
|                                               |            |                    |                                |                    |                                | <b>5.338.953.630.908</b>                                    |

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<br>VND         | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND          | Giá gốc<br>VND         | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>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          | (**)                  | -                        | -                      | -                     | -                        |
|                                              | <b>937.950.931.200</b> | <b>(**)</b>           | <b>(499.286.971.829)</b> | <b>941.391.011.200</b> | <b>(**)</b>           | <b>(541.440.851.692)</b> |

(\*) 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<br>Công ty Cổ phần Stringee | Nơi thành lập và hoạt động<br>Tầng 16, tòa nhà văn phòng 2 - Dự án<br>Sun Square, Số 21 Lê Đức Thọ,<br>Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội,<br>Việt Nam | Tỷ lệ lợi ích<br>8,23% | Tỷ lệ quyền biểu<br>quyết<br>12,78% | Hoạt động kinh doanh chính<br>Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại<br>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,<br>phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt<br>Nam.                                                                | 10,91%                 | 10,91%                              | Kinh doanh BĐS<br>Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài<br>chính                               |
| Công ty Cổ phần Giải pháp phần mềm DGOS                 | Tầng 2, Tòa CT1, Chung cư Ban cơ<br>yếu Chính phủ, số 43 Lê Văn Lương,<br>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                    | Dự phòng VND | VND                    | Dự phòng VND         |
| <b>Bên liên quan</b>                                                                       |                        |              |                        |                      |
| - 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          | -                    |
| <b>Bên khác</b>                                                                            |                        |              |                        |                      |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ DSTATION (đối 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)        |
|                                                                                            | <b>722.594.087.259</b> | <b>-</b>     | <b>895.029.007.515</b> | <b>(800.000.000)</b> |

**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,<br>vật kiến trúc | Máy móc thiết bị       | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý | Cây lâu năm,<br>súc vật làm việc<br>và cho sản phẩm | TSCĐ<br>hữu hình khác | Cộng                     |
|----------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                  | VND                       | VND                    | VND                                   | VND                          | VND                                                 | VND                   | VND                      |
| <b>Nguyên giá</b>                |                           |                        |                                       |                              |                                                     |                       |                          |
| 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           |
| - <i>Mua trong năm</i>           | -                         | 12.674.432.295         | 581.400.000                           | 318.125.877                  | -                                                   | -                     | 13.573.958.172           |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b> | <b>842.870.044.014</b>    | <b>350.907.795.878</b> | <b>7.448.869.001</b>                  | <b>6.576.663.756</b>         | <b>226.160.265</b>                                  | <b>898.551.799</b>    | <b>1.208.928.084.713</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>    |                           |                        |                                       |                              |                                                     |                       |                          |
| 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           |
| - <i>Khấu hao trong năm</i>      | 30.732.397.712            | 25.461.155.877         | 1.164.178.448                         | 961.319.455                  | -                                                   | 165.412.128           | 58.484.463.620           |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b> | <b>363.175.206.637</b>    | <b>275.188.467.041</b> | <b>4.253.071.635</b>                  | <b>3.740.893.361</b>         | <b>226.160.265</b>                                  | <b>787.365.928</b>    | <b>647.371.164.867</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>           |                           |                        |                                       |                              |                                                     |                       |                          |
| 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          |
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b>       | <b>479.694.837.377</b>    | <b>75.719.328.837</b>  | <b>3.195.797.366</b>                  | <b>2.835.770.395</b>         | <b>-</b>                                            | <b>111.185.871</b>    | <b>561.556.919.846</b>   |

- 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                    |
| <b>Nguyên giá</b>                                                     |                                             |  |                                   |  |                                 |  |                                                       |  |                                    |  |                                   |  |                                    |  |                                     |  |                        |
| 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          |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>                                      | <b>9.215.886.844</b>                        |  | <b>1.139.840.432</b>              |  | <b>7.247.912.227</b>            |  | <b>51.773.781.815</b>                                 |  | <b>946.330.913</b>                 |  | <b>1.376.302.932</b>              |  | <b>1.036.934.104</b>               |  | <b>610.931.437</b>                  |  | <b>102.350.276.170</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                                         |                                             |  |                                   |  |                                 |  |                                                       |  |                                    |  |                                   |  |                                    |  |                                     |  |                        |
| 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          |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>                                      | <b>7.833.503.814</b>                        |  | <b>1.139.840.432</b>              |  | <b>7.247.912.227</b>            |  | <b>35.378.750.910</b>                                 |  | <b>7.886.091</b>                   |  | <b>11.469.191</b>                 |  | <b>8.641.118</b>                   |  | <b>5.091.095</b>                    |  | <b>57.675.252.268</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                                |                                             |  |                                   |  |                                 |  |                                                       |  |                                    |  |                                   |  |                                    |  |                                     |  |                        |
| Tại ngày 01/01/2025                                                   | 2.303.971.714                               |  | -                                 |  | 724.791.220                     |  | 21.572.409.087                                        |  | -                                  |  | -                                 |  | -                                  |  | -                                   |  | 50.461.605.644         |
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b>                                            | <b>1.382.383.030</b>                        |  | <b>-</b>                          |  | <b>-</b>                        |  | <b>16.395.030.905</b>                                 |  | <b>938.444.822</b>                 |  | <b>1.364.833.741</b>              |  | <b>1.028.292.986</b>               |  | <b>605.840.342</b>                  |  | <b>44.675.023.902</b>  |

|                                                    | 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                      |
| <b>Phụ lục 05 : VAY</b>                            |                          |                          |                          |                        |                          |                          |
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>                             |                          |                          |                          |                        |                          |                          |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                | <b>259.526.000</b>       | <b>259.526.000</b>       | <b>374.601.345.923</b>   | <b>40.428.947.945</b>  | <b>334.431.923.978</b>   | <b>334.431.923.978</b>   |
| <b>Bên liên quan</b>                               |                          |                          |                          |                        |                          |                          |
| - Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT             | -                        | -                        | 233.961.426.000          | -                      | 233.961.426.000          | 233.961.426.000          |
| <b>Bên khác</b>                                    |                          |                          |                          |                        |                          |                          |
| - 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          |
| <b>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</b>               | <b>111.999.506.849</b>   | <b>111.999.506.849</b>   | <b>12.000.000.000</b>    | <b>111.999.506.849</b> | <b>12.000.000.000</b>    | <b>12.000.000.000</b>    |
| - 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)              | -                        | -                        |
|                                                    | <b>112.259.032.849</b>   | <b>112.259.032.849</b>   | <b>386.601.345.923</b>   | <b>152.428.454.794</b> | <b>346.431.923.978</b>   | <b>346.431.923.978</b>   |
| <b>b. Vay dài hạn</b>                              |                          |                          |                          |                        |                          |                          |
| <b>Vay dài hạn</b>                                 | <b>52.940.292.032</b>    | <b>52.940.292.032</b>    | <b>5.700.000.000</b>     | <b>30.659.887.250</b>  | <b>27.980.404.782</b>    | <b>27.980.404.782</b>    |
| - 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         | -                        | -                        |
| <b>Trái phiếu phát hành</b>                        | <b>3.720.833.555.026</b> | <b>3.720.833.555.026</b> | <b>2.347.660.909.092</b> | <b>424.124.275.203</b> | <b>5.644.370.188.915</b> | <b>5.644.370.188.915</b> |
| - 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)            |
|                                                    | <b>3.773.773.847.058</b> | <b>3.773.773.847.058</b> | <b>2.353.360.909.092</b> | <b>454.784.162.453</b> | <b>5.672.350.593.697</b> | <b>5.672.350.593.697</b> |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng              | (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 sau 12 tháng                     | <b>3.661.774.340.209</b> | <b>3.661.774.340.209</b> |                          |                        | <b>5.660.350.593.697</b> | <b>5.660.350.593.697</b> |



**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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn</b> |                                               |                                                              |                           |                            |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| (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 Ong Trung ương (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                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Vay dài hạn</b>  |                                               |                                                              |                           |                            |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| (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 (Xem chi tiết ở thuyết minh số 12)<br>- 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. |





**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A**

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Quý IV năm 2025

**Phụ lục 06 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

|                                                    | 01/01/2025         |                       | Trong kỳ               |                        | 31/12/2025           |                       |
|----------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                    | Số phải thu<br>VND | Số phải nộp<br>VND    | Số phải nộp<br>VND     | Số đã thực nộp<br>VND  | Số phải thu<br>VND   | Số phải nộp<br>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         |
|                                                    | <b>226.039.723</b> | <b>51.232.868.730</b> | <b>120.979.273.785</b> | <b>125.542.622.843</b> | <b>4.151.775.291</b> | <b>50.595.255.240</b> |

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