

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ủy ban kiểm toán

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

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

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

CÁC CAM KẾT KHÁC

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Số: 529/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của kiểm toán viên

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



BV

Nguyễn Minh Long
Phó Tổng Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Bùi Đức Nam
Kiểm toán viên

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

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

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

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

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

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

Người lập

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Mai



Nguyễn Thị Hương Thảo



Mai Hữu Đạt

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

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Người lập

Nguyễn Ngọc Mai

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hương Thảo

Tổng giám đốc



Mai Hữu Đạt

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

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

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

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Người lập

Nguyễn Ngọc Mai

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hương Thảo

Tổng giám đốc



Mai Hữu Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A, (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập ngày 28/12/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103021608 với số vốn điều lệ đăng ký là 600.000.000 VND trên cơ sở chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư và Tài chính I.P.A - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 042493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09/03/1998.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 601 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 483 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.5 CẤU TRÚC CÔNG TY

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

1.5 CẤU TRÚC CÔNG TY (TIẾP)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

1.5 CẤU TRÚC CÔNG TY (TIẾP)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

1.5 CẤU TRÚC CÔNG TY (TIẾP)

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

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

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

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

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

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN (TIẾP)

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

Công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo tài chính hợp nhất nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

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

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con. Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

Đầu tư vào các đơn vị khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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

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

3.6 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

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

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

3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí bảo hiểm, khoản trả trước tiền thuê nhà, lợi thế quyền thuê đất, chi phí công nghệ thông tin, chi phí sửa chữa cải tạo và các chi phí khác.

3.11 HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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

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

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

3.12 NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

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

Chi phí phải trả của Nhóm Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

3.13 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

3.14 CHI PHÍ ĐI VAY

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.14 CHI PHÍ ĐI VAY (TIẾP)

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

3.15 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

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

3.16 TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

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

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

3.17 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

3.18 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.18 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.19 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.20 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

3.21 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

Thuế khác

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

3.22 BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

3.23 BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2. Chứng khoán kinh doanh

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|--------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Giá trị hợp lý VND |
| - Tổng giá trị cổ phiếu | 239.878.310.000 | (*) | (849.230.000) | 226.260.376.285 (*) |
| + Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Trung Nam | 220.000.000.000 | (*) | - | 220.000.000.000 (*) |
| + Cổ phiếu khác (**) | 19.878.310.000 | 20.172.500.000 | (849.230.000) | 6.260.376.285 |
| - Tổng giá trị trái phiếu | 816.770.999.472 | (*) | - | 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 | 388.940.000.000 | (*) | - | - |
| + 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 | 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 | (*) | - | - |
| Cộng | 1.700.984.925.660 | (*) | (849.230.000) | 746.360.378.575 (*) |
| | | | | (2.200.394.172) |

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.4. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

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

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

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

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

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

(iii) Khoản cho vay theo Hợp đồng số 3110/HĐVTS/KT-OTW ký ngày 31/10/2025 với thời hạn từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên đến 30/6/2028, lãi suất 10,0%/năm. Mục đích của khoản vay là sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của bên vay. Khoản vay được đảm bảo bằng các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của bên vay và tài sản hình thành từ khoản tiền vay của hợp đồng vay).

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

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

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

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

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

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

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

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND |
| Xây dựng cơ bản dở dang | 68.396.411.825 | 68.396.411.825 | 52.511.764.526 | 52.511.764.526 |
| - Dự án Khu sinh thái Lũng Xuân (1) | 7.143.397.520 | 7.143.397.520 | 7.143.397.520 | 7.143.397.520 |
| - Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (2) | 20.681.569.062 | 20.681.569.062 | 19.599.899.090 | 19.599.899.090 |
| - Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong (3) | 16.164.403.407 | 16.164.403.407 | 12.541.894.295 | 12.541.894.295 |
| - Căn biệt thự phố tại dự án Khu phố PALM GARDEN Phú Quốc (4) | 17.899.294.830 | 17.899.294.830 | - | - |
| - Các dự án khác | 6.507.747.006 | 6.507.747.006 | 13.226.573.621 | 13.226.573.621 |
| Sửa chữa lớn TSCĐ | - | - | 550.340.291 | 550.340.291 |
| Cộng | 68.396.411.825 | 68.396.411.825 | 53.062.104.817 | 53.062.104.817 |

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị dụng cụ quản lý | Cây lâu năm súc vật làm việc và cho sản phẩm | TSCĐ HH khác | Cộng |
|-------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------------------|--------------------------------|--|-----------------|-------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| NGUYỄN GIÁ | | | | | | | |
| 01/01/2025 | 842.870.044.014 | 338.233.363.583 | 6.867.469.001 | 6.258.537.879 | 226.160.265 | 898.551.799 | 1.195.354.126.541 |
| - Mua trong năm | - | 12.674.432.295 | 581.400.000 | 318.125.877 | - | - | 13.573.958.172 |
| 31/12/2025 | 842.870.044.014 | 350.907.795.878 | 7.448.869.001 | 6.576.663.756 | 226.160.265 | 898.551.799 | 1.208.928.084.713 |
| HAO MÒN LŨY KẾ | | | | | | | |
| 01/01/2025 | (332.442.808.925) | (249.727.311.164) | (3.088.893.187) | (2.779.573.906) | (226.160.265) | (621.953.800) | (588.886.701.247) |
| - Khấu hao trong năm | (30.732.397.712) | (25.461.155.877) | (1.164.178.448) | (961.319.455) | - | (165.412.128) | (58.484.463.620) |
| 31/12/2025 | (363.175.206.637) | (275.188.467.041) | (4.253.071.635) | (3.740.893.361) | (226.160.265) | (787.365.928) | (647.371.164.867) |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | | | |
| 01/01/2025 | 510.427.235.089 | 88.506.052.419 | 3.778.575.814 | 3.478.963.973 | - | 276.597.999 | 606.467.425.294 |
| 31/12/2025 | 479.694.837.377 | 75.719.328.837 | 3.195.797.366 | 2.835.770.395 | - | 111.185.871 | 561.556.919.846 |

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)

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

| | NGUYÊN GIÁ | GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | GIÁ TRỊ CÒN LẠI |
|---|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND |
| - Quyền sử dụng đất lâu dài tại Phường Hội An Đông, TP Đà Nẵng | 4.537.500.000 | - | 4.537.500.000 |
| - Quyền sử dụng đất lâu dài ở số 20 Lê Đại Hành, Phường Hồng Bàng, TP Hải Phòng | 7.390.386.263 | 3.347.729.023 | 4.042.657.240 |
| - Căn hộ B-0408 tại Cao ốc Manor, 91 Nguyễn Hữu Cảnh, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh | 5.475.920.586 | 2.805.121.673 | 2.670.798.913 |
| Tổng | 17.403.806.849 | 6.152.850.696 | 11.250.956.153 |

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

- (1) Chi phí phân bổ tương ứng với thời gian sử dụng đất tại số 19 Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội đến năm 2046.
- (2) Tại thời điểm đạt quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Ong Trung ương, Công ty đã ghi nhận giá trị Lợi thế quyền thuê đất của Công ty con này theo giá trị hợp lý với số tiền 154.886.038.169 VND, chi phí phân bổ trong năm nay là 5.766.949.294 VND tương ứng với thời gian sử dụng đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | Công ty CP Khách sạn Du lịch Đại Dương | Công ty CP Năng lượng Bắc Hà | Công ty CP Cơ khí Ngành In | Công ty CP Ong Trung ương | Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A | Công ty CP Quản lý đầu tư IVISION | Công ty CP Quản lý đầu tư IVALUE | Công ty CP Quản lý đầu tư ICAPITAL | Công ty CP Quản lý đầu tư IPROSPER | Cộng |
|---------------------------|---|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---|---|--|--|--|------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| NGUYÊN GIÁ | | | | | | | | | | |
| 01/01/2025 | 9.215.886.844 | 1.139.840.432 | 7.247.912.227 | 51.773.781.815 | 29.002.355.466 | - | - | - | - | 98.379.776.784 |
| - Tăng từ mua công ty con | - | - | - | - | - | 946.330.913 | 1.376.302.932 | 1.036.934.104 | 610.931.437 | 3.970.499.386 |
| 31/12/2025 | 9.215.886.844 | 1.139.840.432 | 7.247.912.227 | 51.773.781.815 | 29.002.355.466 | 946.330.913 | 1.376.302.932 | 1.036.934.104 | 610.931.437 | 102.350.276.170 |
| HAO MÒN LŨY KẾ | | | | | | | | | | |
| 01/01/2025 | (6.911.915.130) | (1.139.840.432) | (6.523.121.007) | (30.201.372.728) | (3.141.971.843) | - | - | - | - | (47.918.171.140) |
| - Phân bổ trong năm | (921.588.684) | - | (724.791.220) | (5.177.378.182) | (2.900.235.547) | (7.886.091) | (11.469.191) | (8.641.118) | (5.091.095) | (9.757.081.128) |
| 31/12/2025 | (7.833.503.814) | (1.139.840.432) | (7.247.912.227) | (35.378.750.910) | (6.042.157.390) | (7.886.091) | (11.469.191) | (8.641.118) | (5.091.095) | (57.675.252.268) |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | | | | | | |
| 01/01/2025 | 2.303.971.714 | - | 724.791.220 | 21.572.409.087 | 25.860.433.623 | - | - | - | - | 50.461.605.644 |
| 31/12/2025 | 1.382.383.030 | - | - | 16.395.030.905 | 22.960.198.076 | 938.444.822 | 1.364.833.741 | 1.028.292.986 | 605.840.342 | 44.675.023.902 |

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| Nội dung | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Vay ngắn hạn | 346.431.923.978 | 346.431.923.978 | 386.601.345.923 | 152.428.454.794 |
| <i>Bên liên quan</i> | 233.961.426.000 | 233.961.426.000 | 233.961.426.000 | - |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT | 233.961.426.000 | 233.961.426.000 | 233.961.426.000 | - |
| (1) | | | | |
| <i>Bên khác</i> | 100.470.497.978 | 100.470.497.978 | 140.639.919.923 | 40.428.947.945 |
| - Các cá nhân (2) | 100.470.497.978 | 100.470.497.978 | 140.639.919.923 | 40.428.947.945 |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i> | 12.000.000.000 | 12.000.000.000 | 12.000.000.000 | 111.999.506.849 |
| - Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (3) | 12.000.000.000 | 12.000.000.000 | 12.000.000.000 | 12.000.000.000 |
| - Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (4) | - | - | - | 99.999.506.849 |
| + Mệnh giá trái phiếu | - | - | - | 100.000.000.000 |
| + Chi phí phát hành | - | - | - | (493.151) |
| b) Vay dài hạn | 5.660.350.593.697 | 5.660.350.593.697 | 2.353.360.909.092 | 354.784.655.604 |
| - Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (3) | 15.980.404.782 | 15.980.404.782 | - | 12.000.000.000 |
| - Các cá nhân | - | - | 5.700.000.000 | 18.659.887.250 |
| - Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (4) | 5.319.795.571.230 | 5.319.795.571.230 | 2.023.120.000.000 | (388.268.262) |
| + Mệnh giá trái phiếu | 5.322.000.000.000 | 5.322.000.000.000 | 2.024.000.000.000 | - |
| + Chi phí phát hành | (2.204.428.770) | (2.204.428.770) | (880.000.000) | (388.268.262) |
| - Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (5) | 324.574.617.685 | 324.574.617.685 | 324.540.909.092 | 324.546.745.209 |
| + Mệnh giá trái phiếu | 325.000.000.000 | 325.000.000.000 | 325.000.000.000 | 325.000.000.000 |
| + Chi phí phát hành | (425.382.315) | (425.382.315) | (459.090.908) | (486.963.384) |
| Cộng | 6.006.782.517.675 | 6.006.782.517.675 | 2.739.962.255.015 | 507.213.110.398 |
| | | | | 3.774.033.373.058 |
| | | | | 3.774.033.373.058 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Thông tin các khoản vay

| STT | Bên cho vay | Bên vay | Thời hạn vay | Lãi suất | Mục đích vay | Tài sản đảm bảo |
|-----|---|--|--------------------|----------------------------|---|---|
| (1) | Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT | Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IVALUE; Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư ICAPITAL; Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IVISION | Không quá 12 tháng | 7,5%/năm | Đầu tư, kinh doanh | Là toàn bộ tài sản có trên TK giao dịch ký quỹ, bao gồm nhưng không giới hạn: toàn bộ các chứng khoán ký quỹ và các chứng khoán khác trên tài khoản giao dịch ký quỹ, tiền hiện có, tiền chờ về, tiền có tức, tiền gửi giao dịch chứng khoán, và các tài sản/ quyền tài sản phát sinh/ hình thành từ các tài sản trên tài khoản giao dịch chứng khoán |
| (2) | Cán bộ công nhân viên và người nuôi ong | Công ty Cổ phần Trung ương (Công ty con của Tập đoàn) | Không quá 12 tháng | Từ 0,0%/năm đến 8,0%/năm | Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh | Tin chấp |
| | Cá nhân khác | Công ty Cổ phần Stockbook (Công ty con của Tập đoàn) | Không quá 12 tháng | Từ 7,58%/năm đến 8,10%/năm | Mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay | Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của bên vay) và tài sản hình thành từ khoản tiền vay |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Thông tin các khoản vay

| STT | Bên cho vay | Bên vay | Thời hạn vay | Lãi suất | Mục đích vay | Tài sản đảm bảo |
|-----|---|--|---------------------------|---------------------------|--|--|
| (3) | Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam | Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Tập đoàn) | Theo từng khế ước nhận nợ | Theo từng khế ước nhận nợ | Tài trợ vốn đầu tư cho Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B | - Tài sản hình thành từ vốn vay bao gồm toàn bộ giá trị công trình, thiết bị, tài sản hình thành từ Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B - Cổ phần Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (số lượng: 17.125.000 cổ phiếu, không bao gồm cổ phiếu ưu đãi biểu quyết) thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A. |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Thông tin về trái phiếu

| Ngày phát hành | Đại lý phát hành | Thời hạn trái phiếu | Lãi suất | Mục đích phát hành | Hình thức đảm bảo | Mệnh giá VND |
|---|--|---------------------|----------|---|-------------------|-------------------|
| (4) Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A | | | | | | |
| 05/06/2024 | Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội | 5 năm | 9,5%/năm | Cơ cấu lại các khoản nợ theo các hợp đồng vay và các khoản công nợ khác phù hợp với quy định của pháp luật. | Tín chấp | 317.000.000.000 |
| 27/06/2024 | Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội | 5 năm | 9,5%/năm | Cơ cấu lại các khoản nợ các trái phiếu đang lưu hành của Công ty phù hợp với quy định của các điều kiện, điều khoản của các trái phiếu và quy định của pháp luật. | Tín chấp | 735.000.000.000 |
| 02/08/2024 | Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội | 5 năm | 9,5%/năm | Cơ cấu lại các khoản nợ các trái phiếu đang lưu hành của Công ty phù hợp với quy định của các điều kiện, điều khoản của các trái phiếu và quy định của pháp luật. | Tín chấp | 1.096.000.000.000 |
| 05/11/2024 | Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội | 5 năm | 9,5%/năm | Cơ cấu lại các khoản nợ các trái phiếu đang lưu hành của Công ty phù hợp với quy định của các điều kiện, điều khoản của các trái phiếu và quy định của pháp luật. | Tín chấp | 600.000.000.000 |
| 04/12/2024 | Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội | 5 năm | 9,5%/năm | Cơ cấu lại các khoản nợ các trái phiếu đang lưu hành của Công ty phù hợp với quy định của các điều kiện, điều khoản của các trái phiếu và quy định của pháp luật. | Tín chấp | 550.000.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Thông tin về trái phiếu (tiếp)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | 146.261.656.004 | 138.899.075.216 |
| - Chi phí lãi tiền vay | 15.565.785.178 | 242.305.556 |
| - Lãi trái phiếu phát hành | 126.092.849.313 | 133.607.815.023 |
| - Phí phát hành trái phiếu | 420.000.000 | 1.420.000.000 |
| - Chi phí xây dựng nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B | 3.460.640.043 | 3.460.640.043 |
| - Chi phí phải trả khác | 722.381.470 | 168.314.594 |
| b) Dài hạn | - | - |
| Cộng | 146.261.656.004 | 138.899.075.216 |

22. PHẢI TRẢ KHÁC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

| Khoản mục | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | Vốn khác của chủ sở hữu | | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc VCSH | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng cộng |
|--|---------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|-----------|
| | VND | VND | VND | VND | | | | VND | VND | | |
| 01/01/2024 | 2.138.357.750.000 | 32.049.837.180 | (23.031.799.000) | 64.268.511.754 | 635.671.910 | 1.541.254.134.910 | 307.069.587.453 | 510.000.000 | 4.060.603.694.207 | 510.000.000 | |
| - Ảnh hưởng do công ty con tăng vốn trong năm trước | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Lãi trong năm trước | - | - | - | - | - | 411.454.226.291 | 58.668.354.577 | - | 470.122.580.868 | - | |
| - Bán cổ phiếu quỹ | - | - | 23.031.799.000 | - | - | - | - | - | 23.031.799.000 | - | |
| - Ảnh hưởng do thay đổi cơ cấu sở hữu công ty con | - | - | - | - | - | (621.516.473) | 1.611.516.473 | - | 990.000.000 | - | |
| - Ảnh hưởng do biến động vốn chủ sở hữu tại công ty con | - | - | - | (8.526) | - | (45.812.904.808) | (12.992.183.564) | - | (58.805.096.898) | - | |
| - Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty liên kết | - | - | - | - | - | 13.953.834 | - | - | 13.953.834 | - | |
| - Ảnh hưởng do biến động vốn chủ sở hữu tại công ty liên kết | - | - | - | - | - | 2.704.673.075 | - | - | 2.704.673.075 | - | |
| - Giám khác | - | - | - | - | - | (547.673.742) | - | - | (547.673.742) | - | |
| 31/12/2024 | 2.138.357.750.000 | 32.049.837.180 | - | 64.268.503.228 | 635.671.910 | 1.908.444.893.087 | 354.867.274.939 | - | 4.498.623.930.344 | 4.498.623.930.344 | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

| Khoản mục | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | Vốn khác của chủ sở hữu | | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | | Quỹ khác thuộc VCSH | | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | Tổng cộng |
|--|---------------------------|----------------|-------------------------|----------------|--------------|-----------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------|-----|---------------------------------|-----|-----------|
| | VND | VND | VND | VND | | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | |
| 01/01/2025 | 2.138.357.750.000 | 32.049.837.180 | - | 64.268.503.228 | - | 635.671.910 | 1.908.444.893.087 | 354.867.274.939 | 4.498.623.930.344 | | | | | |
| - Lãi trong năm nay | - | - | - | - | - | - | 467.417.315.513 | 33.280.790.120 | 500.698.105.633 | | | | | |
| - Ảnh hưởng tăng vốn Công ty con | - | - | - | - | - | - | 3.883.160.415 | 8.116.839.585 | 12.000.000.000 | | | | | |
| - Ảnh hưởng do thay đổi cơ cấu sở hữu Công ty con | - | - | - | - | - | - | 1.958.600.880 | (56.808.800.880) | (54.850.200.000) | | | | | |
| - Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty con | - | - | - | - | - | - | 296.856.543.556 | (128.795.540.916) | 168.061.002.640 | | | | | |
| - Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty liên kết | - | - | - | - | - | - | (221.729.007.370) | - | (221.729.007.370) | | | | | |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | - | (1.200.000.000) | - | (1.200.000.000) | | | | | |
| 31/12/2025 | 2.138.357.750.000 | 32.049.837.180 | - | 64.268.503.228 | - | 635.671.910 | 2.455.631.506.081 | 210.660.562.848 | 4.901.603.831.247 | | | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

23.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

23.4 CỔ PHIẾU

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

23.5 CÁC QUỸ

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Quỹ đầu tư phát triển | 64.268.503.228 | 64.268.503.228 |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 635.671.910 | 635.671.910 |

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

Nợ khó đòi đã xử lý

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

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

32.1 Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

32.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp 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 | 55.910.313.756 | 37.826.483.758 |
| | <u>55.910.313.756</u> | <u>37.826.483.758</u> |

32.3 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

33. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

34. LÃI CƠ BẢN/ SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

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

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

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

36. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

36. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

36. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Theo khu vực địa lý

| | Lào Cai | Hà Nội | TP Hồ Chí Minh | Cần Thơ | Hải Phòng | Đà Nẵng | Loại trừ | Cộng |
|----------------------------------|-----------------|--------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| Doanh thu thuần từ bán hàng | 201.372.988.254 | 390.733.531.104 | 14.126.400.000 | - | - | 17.400.000 | (16.258.254.818) | 589.992.064.540 |
| Tổng chi phí mua tài sản cố định | 895.008.777 | 37.216.429.813 | 266.617.273 | - | - | 1.776.111.112 | - | 40.154.166.975 |
| Tài sản bộ phận | 987.097.149.493 | 12.843.045.360.518 | 90.981.585.654 | 1.322.712.726 | 13.879.098.634 | 166.893.406.461 | (3.000.944.409.400) | 11.102.274.904.086 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

37. THÔNG TIN KHÁC

37.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

| | | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|--|--------------------|--------------------|
| | | VND | VND |
| Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc | | | |
| Họ và tên | Chức vụ | | |
| Ông Vũ Hiền | Chủ tịch | 180.000.000 | 155.000.000 |
| Ông Mai Hữu Đạt | Tổng Giám đốc | 1.617.500.000 | 1.137.500.000 |
| | | Năm 2025 | Năm 2024 |
| | | VND | VND |
| Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát | | | |
| Họ và tên | Chức vụ | | |
| Ông Vũ Hiền | Chủ tịch HĐQT | 96.000.000 | 96.000.000 |
| Bà Phạm Minh Hương | Thành viên HĐQT | 96.000.000 | 96.000.000 |
| Ông Mai Hữu Đạt | Thành viên HĐQT (từ ngày 24/06/2025) | 48.000.000 | - |
| Bà Nguyễn Ngọc Thanh | Thành viên HĐQT (đến ngày 24/06/2025) | 48.000.000 | 96.000.000 |
| Ông Vũ Hoàng Hà | Thành viên HĐQT | 96.000.000 | 96.000.000 |
| Bà Vũ Nam Hương | Thành viên HĐQT (đến ngày 16/05/2024) | - | 32.000.000 |
| Ông Nguyễn Vũ Long | Thành viên HĐQT (từ ngày 20/06/2024) | 96.000.000 | 49.391.304 |
| Bà Nguyễn Hồng Huệ | Trưởng Ban kiểm soát (từ ngày 24/06/2025) | 30.000.000 | - |
| Bà Đặng Hoàng My | Thành viên Ban Kiểm soát (từ ngày 24/06/2025) | 30.000.000 | - |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo | Thành viên Ban Kiểm soát (từ ngày 24/06/2025) | 30.000.000 | - |
| Cộng | | 570.000.000 | 465.391.304 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

37. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

37. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

37. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

37. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

37. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

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

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

37.2 THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

37.3 SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Người lập

Nguyễn Ngọc Mai

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hương Thảo

Tổng giám đốc



Mai Hữu Đạt