

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH BẢO HIỂM DẦU KHÍ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo Kiểm toán độc lập	04 - 06
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	07 - 41
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 41
Phụ lục 01	42 - 43
Phụ lục 02	44 - 45

102
CÔ
CỔ
J TU
O HI
NH

10
H
H
THA

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 11 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 08 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, Hà Nội.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	Chủ tịch
Ông Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch
Ông Lê Văn Việt	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Tiến Hùng	Tổng Giám đốc
------------------	---------------

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Quỳnh Nga	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Phụng	Thành viên
Bà Nguyễn Phương Loan	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Lê Tiến Hùng - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ 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 và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;

- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ 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 và 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 hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

Số: 240326.006/BCTC.KT1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được lập ngày 24 tháng 03 năm 2026, từ trang 7 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 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 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 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 hợp nhất 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Số liệu của các công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mật Trời ("Suncom") và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Miền Trung ("CDI") (Chi tiết xem Phụ lục 01 và Phụ lục 02 đính kèm) chưa được kiểm toán. Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng về số liệu của các Công ty con, do đó chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề trên đến Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.
- Công ty đã ghi nhận giá vốn chuyển nhượng bất động sản là quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng thuộc dự án Khu đô thị Hòa Quý, thành phố Đà Nẵng với số tiền lũy kế từ đầu dự án đến ngày 31/12/2025 là 296.408 triệu VND (trong năm 2025 là 22.033 triệu VND); giá trị thành phẩm bất động sản đã hoàn thành chờ bán và giá trị xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31/12/2025 lần lượt là 385 triệu VND và 66.314 triệu VND (tại ngày 01/01/2025 lần lượt là 20.876 triệu VND và 59.758 triệu VND). Chúng tôi chưa thu thập được dự toán được duyệt và báo cáo tiến độ thực hiện của dự án, do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh khoản mục Giá vốn hàng bán, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, Hàng tồn kho, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm do ảnh hưởng của vấn đề này hay không.
- Các khoản phải thu, phải trả theo Hợp đồng ủy thác vốn và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán đầu khí ("PSI") tại ngày 31/12/2025 với số tiền lần lượt là 1,85 tỷ VND (Thuyết minh số 4(iii)), 8,27 tỷ VND (Thuyết minh số 7(i)) và 9,88 tỷ VND (Thuyết minh số 17(i)) chưa được đối chiếu, xác nhận. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết nhưng vẫn không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh các khoản mục Đầu tư tài chính ngắn hạn, Phải thu ngắn hạn khác, Phải trả ngắn hạn khác và các khoản mục có liên quan trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất đính kèm hay không.
- Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang ghi nhận khoản đầu tư vào công ty liên kết - Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy ("Hanoi Academy") với giá trị 57,14 tỷ VND theo phương pháp vốn chủ sở hữu (chi tiết tại Thuyết minh số 4). Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 01/2025/NQĐHĐCĐ-HA ngày 26/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy, Hanoi Academy đang có tranh chấp pháp lý với Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long (Ciputra) và đã quyết định không chia cổ tức từ năm 2025 cho đến khi có phán quyết cuối cùng của tòa án. Công ty chưa thực hiện đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này đến khoản đầu tư vào công ty liên kết. Do giới hạn về phạm vi kiểm toán và các tài liệu liên quan, chúng tôi không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh giá trị khoản mục "Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết", "Phần lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết" và các chỉ tiêu liên quan khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo về các vấn đề sau:

- Tại Thuyết minh số 19 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đang trình bày về vấn đề chuyển nhượng vốn giữa các cổ đông và thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa hoàn thành thủ tục sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho các thay đổi trên.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.

Báo cáo về các yêu cầu khác của pháp luật và các quy định

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa thực hiện việc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch cho chứng khoán chưa niêm yết theo quy định tại Điều 34 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019. Ngày 07/01/2026, Công ty đã gửi văn bản số 02/CV-PVIF tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc hủy tư cách công ty đại chúng (Thuyết minh số 34). Bên cạnh đó, một số khoản cổ tức chưa được Công ty thanh toán đúng thời hạn quy định tại Điều 135 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 (thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 17).

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Anh Tuấn

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0777-2023-002-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Thanh Hà

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 2888-2025-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		161.061.665.516	154.842.866.246
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	30.475.234.523	44.569.998.870
111 1. Tiền		13.070.234.523	7.841.272.560
112 2. Các khoản tương đương tiền		17.405.000.000	36.728.726.310
120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	94.395.305.649	63.886.801.275
121 1. Chứng khoán kinh doanh		39.421.358.989	27.506.704.370
122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(5.970.053.340)	(820.039.077)
123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		60.944.000.000	37.200.135.982
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		25.847.008.902	20.197.799.113
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	7.990.572.916	3.322.964.314
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	845.218.553	370.468.250
136 3. Phải thu ngắn hạn khác	7	22.731.612.322	22.224.761.438
137 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.720.394.889)	(5.720.394.889)
140 IV. Hàng tồn kho	9	3.677.584.195	20.263.874.022
141 1. Hàng tồn kho		3.677.584.195	20.263.874.022
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		6.666.532.247	5.924.392.966
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	303.124.318	81.293.270
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.812.098.026	1.930.781.245
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	4.551.309.903	3.912.318.451
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		228.925.255.448	220.746.732.253
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		1.237.500.000	1.237.500.000
216 1. Phải thu dài hạn khác	7	1.237.500.000	1.237.500.000
220 II. Tài sản cố định		67.498.363.966	70.786.234.201
221 1. Tài sản cố định hữu hình	12	36.276.926.127	39.564.796.362
222 - Nguyên giá		71.463.554.165	71.463.554.165
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(35.186.628.038)	(31.898.757.803)
227 2. Tài sản cố định vô hình	13	31.221.437.839	31.221.437.839
228 - Nguyên giá		31.518.312.839	31.518.312.839
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(296.875.000)	(296.875.000)
240 III. Tài sản dở dang dài hạn	11	99.945.905.267	91.633.659.335
242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		99.945.905.267	91.633.659.335
250 IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	57.144.897.114	55.581.505.017
252 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		57.144.897.114	55.581.505.017
260 V. Tài sản dài hạn khác		3.098.589.101	1.507.833.700
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	10	2.059.732.143	509.471.214
262 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30	1.038.856.958	910.479.744
269 3. Lợi thế thương mại	14	-	87.882.742
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		389.986.920.964	375.589.598.499

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300 C. NỢ PHẢI TRẢ		60.210.519.306	67.828.310.961
310 I. Nợ ngắn hạn		46.230.641.525	52.914.711.623
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn		88.517.495	165.906.926
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	8.117.727.328	17.409.639.648
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.516.936.540	862.886.213
314 4. Phải trả người lao động		934.214.246	1.884.861.164
319 5. Phải trả ngắn hạn khác	17	30.184.785.964	30.129.293.958
321 6. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.214.650.000	-
322 7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.173.809.952	2.462.123.714
330 II. Nợ dài hạn		13.979.877.781	14.913.599.338
337 1. Phải trả dài hạn khác	17	4.421.060.000	4.526.049.930
338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	4.972.949.000	4.972.949.000
341 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30	4.585.868.781	5.414.600.408
400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		329.776.401.658	307.761.287.538
410 I. Vốn chủ sở hữu	19	329.776.401.658	307.761.287.538
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		200.622.650.000	200.622.650.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		200.622.650.000	200.622.650.000
418 2. Quỹ đầu tư phát triển		11.487.939.441	6.307.114.728
420 3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.110.052.239	383.110.668
421 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		79.148.966.765	63.526.861.178
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		54.894.526.575	28.988.029.756
421b - LNST chưa phân phối năm nay		24.254.440.190	34.538.831.422
429 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		36.406.793.213	36.921.550.964
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		389.986.920.964	375.589.598.499

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	65.609.418.499	92.954.149.393
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		65.609.418.499	92.954.149.393
11	3. Giá vốn hàng bán	22	26.776.192.707	50.739.710.555
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		38.833.225.792	42.214.438.838
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23	11.987.080.984	13.053.191.368
22	6. Chi phí tài chính	24	10.750.999.290	5.066.635.627
24	7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		1.563.392.097	1.517.386.850
25	8. Chi phí bán hàng	25	3.009.940.286	3.293.047.321
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	10.335.809.477	9.648.313.849
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		28.286.949.820	38.777.020.259
31	11. Thu nhập khác	27	2.506.109	2.576.577.674
32	12. Chi phí khác	28	193.342.273	738.940.815
40	13. Lợi nhuận khác		(190.836.164)	1.837.636.859
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		28.096.113.656	40.614.657.118
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	5.314.133.371	6.255.979.789
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30	(957.702.154)	(700.229.302)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>23.739.682.439</u>	<u>35.058.906.631</u>
61	18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		24.254.440.190	34.538.831.422
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(514.757.751)	520.075.209
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	1.209	1.722

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		28.096.113.656	40.614.657.118
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.375.752.977	3.577.034.767
03	- Các khoản dự phòng		6.209.524.263	383.409.945
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(5.065.554.414)	(6.336.287.935)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		32.615.836.482	38.238.813.895
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		3.441.727.738	1.619.618.802
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		15.659.273.170	44.739.831.565
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(9.006.858.237)	(53.776.588.773)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		(1.772.091.977)	586.279.391
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh		(11.914.654.619)	(6.820.915.337)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.924.918.243)	(39.281.449)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(15.255.333)	(19.607.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		23.083.058.981	24.528.151.094
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(16.097.075.075)	(4.133.386.097)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	2.572.727.273
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(96.605.059.068)	(62.828.400.926)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		72.861.195.050	57.514.309.547
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.663.115.765	3.945.827.028
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(37.177.823.328)	(2.928.923.175)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(14.094.764.347)	21.599.227.919
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		44.569.998.870	22.970.770.951
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	30.475.234.523	44.569.998.870

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đặng Tố Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 11 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 08 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8 của Công ty là 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ VND). Tại 31/12/2025, số vốn thực góp là 200.622.650.000 VND, tương ứng 20.062.265 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 56 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 55 người).

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Ủy thác đầu tư;
- Tư vấn đầu tư;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh và nhận ủy thác xuất nhập khẩu;
- Nhận ủy thác đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ khách sạn.

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm, Công ty tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh chính trong lĩnh vực bất động sản. Tuy nhiên, doanh thu bất động sản gắn liền với cơ sở hạ tầng xây dựng trong năm 2025 giảm mạnh so với năm 2024. Nguyên nhân là do trong năm 2024, các khoản thu tiền trước của nhiều lô LP3 từ trước năm 2024 đã đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, làm doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2024 tăng cao. Do đó, doanh thu năm 2025 giảm 27,34 tỷ VND so với năm trước, tương ứng mức giảm 29,42%.

Cấu trúc tập đoàn

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

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Miền Trung	Đà Nẵng	98,00%	98,00%	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ du lịch, khách sạn
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mắt trời	Phú Thọ	51,00%	51,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do công ty kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản ủy thác đầu tư,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

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

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

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

2.10 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.11 . Hàng tồn kho

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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

2.12 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm
- Quyền sử dụng đất	Không trích khấu hao

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản

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

2.14 . Thuê hoạt động

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

2.15 . Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.16 . Các khoản nợ phải trả

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

2.17 . Vay

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

2.18 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

2.19 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

Tổng khoản dự phòng tiền lương được trích lập trên cơ sở quỹ tiền lương thực hiện trong năm, theo quyết định của Ban Giám đốc và phù hợp với quy định hiện hành, với mức trích lập không vượt quá 17% quỹ tiền lương thực hiện.

2.20 . Vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có nghị quyết của Hội đồng quản trị thông qua về việc phân phối lợi nhuận.

2.21 . Doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất;

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.22 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.23 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh;

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

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.26 . Các bên liên quan

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

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



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

2.27 . Thông tin bộ phận

Do hoạt động kinh doanh chính trong năm của Công ty bao gồm: ủy thác, nhận ủy thác và tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản và chỉ phát sinh trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	129.520.885	517.429.912
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	12.917.988.583	7.221.554.576
Tiền đang chuyển	22.725.055	102.288.072
Các khoản tương đương tiền (ii)	17.405.000.000	36.728.726.310
	30.475.234.523	44.569.998.870

(i) Trong đó, tiền vốn nhận ủy thác từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí là 2.799.869.991 VND (xem Thuyết minh số 17 (ii)).

(ii) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,45%/năm đến 4,75%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	50.944.000.000	-	27.008.135.982	-
Các khoản đầu tư khác (ii)	10.000.000.000	-	10.192.000.000	-
	60.944.000.000	-	37.200.135.982	-

(i) Tại ngày 31/12/2025, Công ty gửi các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 106 ngày đến 243 ngày tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,5%/năm đến 7,2%/năm.

(ii) Tại ngày 31/12/2025, Công ty có khoản ủy thác quản lý vốn cho ông Nguyễn Đức Hoàn theo Hợp đồng số 01/2023/UTQLV-SUNCOM ngày 16/01/2023 và Phụ lục số 02 ngày 16/01/2025 với số tiền 10.000.000.000 VND. Thời hạn ủy thác từ ngày 18/01/2025 đến ngày 18/01/2026, với lãi suất 5,5%/năm.

b) Chứng khoán kinh doanh

Link theo sheet TM_DTTC

c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (chi tiết từng khoản đầu tư theo tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết)

Link theo sheet TM_DTTC

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (chi tiết từng khoản đầu tư theo tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết)

Link theo sheet TM_DTTC

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	7.990.572.916	(3.315.146.876)	3.322.964.314	(3.315.146.876)
Công ty TNHH Steeltec	3.226.562.276	(3.226.562.276)	3.226.562.276	(3.226.562.276)
Công ty Tài chính TNHH MTV Mirae Asset	3.851.124.635	-	-	-
Các đối tượng khác	912.886.005	(88.584.600)	96.402.038	(88.584.600)
	7.990.572.916	(3.315.146.876)	3.322.964.314	(3.315.146.876)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	845.218.553	(22.000.000)	370.468.250	(22.000.000)
Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC	86.400.000	-	36.000.000	-
Các đối tượng khác	758.818.553	(22.000.000)	334.468.250	(22.000.000)
	845.218.553	(22.000.000)	370.468.250	(22.000.000)

7 . PHẢI THU KHÁC

7.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung				
Dự thu ủy thác đầu tư chứng khoán niêm yết với PSI (i)	8.267.217.108	(112.312.248)	8.267.217.108	(112.312.248)
Phải thu theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn (ii)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Lãi dự thu	1.148.958.870	-	284.455.858	-
Phải thu tạm ứng nhân viên đã nghỉ việc	1.688.000.000	(1.688.000.000)	1.688.000.000	(1.688.000.000)
Phải thu về tạm ứng	7.339.141.170	-	7.693.758.800	-
Phải thu khác	1.288.295.174	(582.935.765)	1.291.329.672	(582.935.765)
	22.731.612.322	(2.383.248.013)	22.224.761.438	(2.383.248.013)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Chi tiết theo đối tượng				
<i>Bên liên quan</i>	7.314.475.010	-	7.684.668.608	-
- Ông Lê Tiến Hùng	6.524.465.010	-	6.884.668.608	-
- Bà Nguyễn Quỳnh Nga	790.010.000	-	800.000.000	-
<i>Bên khác</i>	15.417.137.312	(2.383.248.013)	14.540.092.830	(2.383.248.013)
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (i)	8.267.217.108	(112.312.248)	8.267.217.108	(112.312.248)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Thanh (ii)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	4.149.920.204	(2.270.935.765)	3.272.875.722	(2.270.935.765)
	22.731.612.322	(2.383.248.013)	22.224.761.438	(2.383.248.013)

(i) Khoản phải thu các nhà đầu tư theo hợp đồng Hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI"). Theo đó, Công ty nhận khoản vốn ủy thác đầu tư từ PSI và sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với PSI để tìm cách xử lý khoản dự thu trên (xem trên Thuyết minh 17 (i)).

(ii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Thanh ("Công ty Thiên Thanh") về ủy thác quản lý vốn, theo đó, Công ty được hưởng lãi suất cố định theo thời hạn của hợp đồng. Khoản phải thu này đã được bà Hà Phương Mỹ - Phó Giám đốc của Công ty Thiên Thanh đảm bảo bằng tiền đặt cọc để có quyền mua đất tại dự án Khu Đô thị Hòa Quý với số tiền là 2,63 tỷ VND (Xem Thuyết minh 17 (iii)).

7.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung				
- Ký quỹ thực hiện dự án	1.237.500.000	-	1.237.500.000	-
	1.237.500.000	-	1.237.500.000	-
b) Chi tiết theo đối tượng				
<i>Bên khác</i>	1.237.500.000	-	1.237.500.000	-
- Sở tài chính tỉnh Phú Thọ	1.237.500.000	-	1.237.500.000	-
	1.237.500.000	-	1.237.500.000	-

8 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	3.315.146.876	-	3.315.146.876	-
- Công ty TNHH Steeltec	3.226.562.276	-	3.226.562.276	-
- Các đối tượng khác	88.584.600	-	88.584.600	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	22.000.000	-	22.000.000	-
- Các đối tượng khác	22.000.000	-	22.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	2.383.248.013	-	2.383.248.013	-
- Phạm Toàn Thắng	1.688.000.000	-	1.688.000.000	-
- Các đối tượng khác	695.248.013	-	695.248.013	-
	5.720.394.889	-	5.720.394.889	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	611.678.775	-	518.765.806	-
Công cụ, dụng cụ	8.111.111	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.686.574.584	-	51.664.188	-
Thành phẩm bất động sản (i)	365.444.687	-	19.684.336.702	-
Hàng hóa	5.775.038	-	9.107.326	-
	3.677.584.195	-	20.263.874.022	-

(i) Hàng tồn kho phản ánh giá trị của thành phẩm bất động sản là quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng (đã hoàn thành chờ bán) thuộc Dự án Khu đô thị Hòa Quý, thành phố Đà Nẵng được triển khai cho mục đích bán với tổng diện tích là 5.660,0 m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại ngày 31/12/2025, giá của thành phẩm bất động sản được ghi nhận dựa trên chi phí đã tập hợp được hồ sơ chứng từ đến thời điểm hoàn thành chờ bán và có thể được điều chỉnh bổ sung các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng có liên quan khi tiếp tục phát sinh (nếu có). Dự án vẫn đang được tiếp tục triển khai (Xem chi tiết trên Thuyết minh số 11).

10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	278.943.968	35.170.553
Các khoản khác	24.180.350	46.122.717
	303.124.318	81.293.270
b) Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.950.960.289	509.471.214
Các khoản khác	108.771.854	-
	2.059.732.143	509.471.214

11 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Khu đô thị Hòa Quý (i)	62.279.780.929	56.614.768.658
Dự án Khu du lịch thác mặt trời (ii)	37.666.124.338	35.018.890.677
	99.945.905.267	91.633.659.335

(i) Dự án Khu đô thị Hòa Quý tại phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với tổng diện tích dự án là 311.820 m² (trong đó bao gồm 176.450 m² đất thương phẩm), mục đích xây dựng hạ tầng kỹ thuật đất ở, nhà ở, biệt thự, khu thương mại - dịch vụ công cộng mới phù hợp với trọng tâm phát triển kinh tế xã hội của thành phố Đà Nẵng.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí.
- Tổng mức đầu tư của dự án: 463,463 tỷ VND.

Tổng diện tích đất thương phẩm Công ty đã nhận bàn giao là 104.454,10 m². Tổng diện tích đã chuyển nhượng đến 31/12/2025 là 89.610,8 m², trong đó, chuyển nhượng năm 2025 là 1.814,8 m² (năm 2024 là 3.917,20 m²). Tổng diện tích chưa chuyển nhượng tại 31/12/2025 là 14.843,30 m² (tại 31/12/2024 là 16.658,10 m²).

Năm 2018 và năm 2019, Công ty nhận được thông báo số 8385/UBND-STNMT ngày 30/10/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng và văn bản số 2830/STC-QLNS ngày 15/08/2019 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng về việc phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất tính cho 80.221,9 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 1 là 17.182.312.722 VND và đợt 2 là 2.159.955.000 VND. Công ty đang ghi nhận tiền sử dụng đất này vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang và bắt đầu phân bổ vào giá vốn chuyển nhượng bất động sản cho các lô đất chuyển nhượng trong năm theo phương pháp bình quân trên tổng diện tích đất thương phẩm còn lại từ năm 2021.

(ii) Dự án Khu du lịch thác Mặt trời:

Dự án Khu du lịch sinh thái thác Mặt Trời tại thôn Vó Khang, xã Kim Bôi, tỉnh Phú Thọ có tổng diện tích dự án là 120 ha, mục đích đầu tư dự án để xây dựng khu du lịch sinh thái hiện đại, đạt tiêu chuẩn quốc tế, cung cấp các dịch vụ đáp ứng nhu cầu cho khách du lịch trong và ngoài nước.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời.

Tổng mức đầu tư của dự án: 110 tỷ VND.

Tại thời điểm 31/12/2025, dự án Khu du lịch thác Mặt Trời đang trong quá trình thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư tại cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền. Do hồ sơ điều chỉnh đang được hoàn thiện và chờ phê duyệt, Công ty chưa xác định được tiến độ triển khai cụ thể của dự án. Sau khi hoàn tất thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo để triển khai dự án theo quy định.

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (i) VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá TSCĐ			
Số dư đầu năm	31.221.437.839	296.875.000	31.518.312.839
Số dư cuối năm	31.221.437.839	296.875.000	31.518.312.839
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	296.875.000	296.875.000
Số dư cuối năm	-	296.875.000	296.875.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	31.221.437.839	-	31.221.437.839
Tại ngày cuối năm	31.221.437.839	-	31.221.437.839

- (i) Quyền sử dụng đất của Công ty mẹ là quyền sử dụng đất lâu dài theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CK 771871 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 15/09/2017, thửa đất số 07 tờ bản đồ số 05, địa chỉ tại Tập thể Công ty Bao Bì XNK 27/7, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội với tổng diện tích là 80 m².
- (i) Quyền sử dụng đất của Công ty con CDI là quyền sử dụng đất lâu dài theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CT 03374 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/03/2011, thửa đất số 033 tờ bản đồ số 18, địa chỉ tại lô A17, thuộc Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ Royal Era 1, phường Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng với tổng diện tích là 358,9 m².
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 296.875.000 VND (tại ngày 01/01/2025: 296.875.000 VND)

14 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Suncom VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá		
- Số dư đầu năm	878.827.419	878.827.419
- Số dư cuối năm	878.827.419	878.827.419
Số phân bổ lũy kế		
- Số dư đầu năm	790.944.677	790.944.677
- Số phân bổ trong năm	87.882.742	87.882.742
- Số dư cuối năm	878.827.419	878.827.419
Giá trị còn lại		
- Số dư đầu năm	87.882.742	87.882.742
- Số dư cuối năm	-	-

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Bà Võ Thị Liễu	-	5.972.176.282
- Ông Nguyễn Hữu Tường	-	941
- Ông Nguyễn Văn Dũng	-	10.364
- Bà Hà Phương Mỹ	1.839.230.000	1.839.230.000
- Bà Đinh Thị Kim Tuấn	-	3.319.908.592
- Bà Đoàn Thị Hoa	2.781.424.433	2.781.424.433
- Bà Nguyễn Chín	2.053.956.624	2.053.956.624
- Ông Nguyễn Vinh Quang	1.390.712.216	1.390.712.216
- Các đối tượng khác	52.404.055	52.220.196
	8.117.727.328	17.409.639.648

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	256.983.672	5.535.284.415	5.110.012.771	-	682.255.316
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.912.293.442	357.717.270	4.787.251.848	5.783.960.570	4.551.284.894	-
Thuế thu nhập động sản	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	140.957.673	526.881.523	140.957.673	-	526.881.523
Thuế thu nhập cá nhân	25.009	103.143.647	462.142.991	258.472.409	25.009	306.814.229
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	247.142.791	247.142.791	-	-
Thuế khác	-	4.083.951	90.544.264	93.642.743	-	985.472
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	12.000.000	12.000.000	-	-
	3.912.318.451	862.886.213	11.661.247.832	11.646.188.957	4.551.309.903	1.516.936.540

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



17 . PHẢI TRẢ KHÁC

17.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Chi tiết theo nội dung		
Dự chi ủy thác đầu tư chứng khoán niêm yết với PSI (i)	8.028.863.835	8.028.863.835
Nhận ủy thác quản lý vốn PSI (i)	1.852.176.000	1.852.176.000
Nhận vốn ủy thác đầu tư của PSI (ii)	7.699.569.991	7.699.569.991
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	12.151.917.500	12.151.917.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác	452.258.638	396.766.632
	30.184.785.964	30.129.293.958
b) Chi tiết theo đối tượng		
<i>Bên khác</i>		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	17.580.609.826	17.580.609.826
- Các cổ đông	12.151.917.500	12.151.917.500
- Các đối tượng khác	452.258.638	396.766.632
	30.184.785.964	30.129.293.958

17.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Chi tiết theo nội dung		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư của cá nhân (iii)	4.421.060.000	4.421.060.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	104.989.930
	4.421.060.000	4.526.049.930
b) Chi tiết theo đối tượng		
- Bà Hà Phương Mỹ	2.630.274.000	2.630.274.000
- Ông Nguyễn Văn Hòa	1.153.841.000	1.153.841.000
- Các đối tượng khác	636.945.000	741.934.930
	4.421.060.000	4.526.049.930

(i) Phải trả Công ty Cổ phần Chứng khoán dầu khí ("PSI") về nhận vốn ủy thác và dự chi ủy thác đầu tư theo Hợp đồng ủy thác vốn và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và PSI có thời hạn thực hiện đến hết năm 2013. Khoản ủy thác đầu tư này được sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các bên đối tác để xử lý các khoản công nợ trên (Xem Thuyết minh số 04 (iii) và 07 (i)).

(ii) Khoản nhận vốn ủy thác đầu tư từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") theo các hợp đồng đã ký kết, theo đó Công ty được hưởng phí ủy thác và không chịu rủi ro từ hợp đồng này (Xem Thuyết minh số 03 (i) và 04 (ii)).

(iii) Khoản tiền góp vốn theo Hợp đồng góp vốn giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí ("PVIF") với Công ty Cổ phần Bất động sản Vietpol (nay là Công ty Cổ phần Dược phẩm B&Q Việt Nam). Mục đích của Hợp đồng là góp vốn theo tiến độ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng tại Dự án Khu đô thị Hòa Quý, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Theo Công văn số 01/CV-B&Q và Công văn số 02/CV-B&Q ngày 06/11/2015, Công ty Cổ phần Dược phẩm B&Q Việt Nam đã đề nghị PVIF thực hiện chuyển nhượng các quyền sử dụng đất cho các cá nhân khác thay thế.

18 . VAY DÀI HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Bà Nguyễn Thúy Vinh (i)	1.237.500.000	1.237.500.000	-	-	1.237.500.000	1.237.500.000
- Vay dài hạn cá nhân khác (ii)	3.735.449.000	3.735.449.000	-	-	3.735.449.000	3.735.449.000
	4.972.949.000	4.972.949.000	-	-	4.972.949.000	4.972.949.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	4.972.949.000	4.972.949.000			4.972.949.000	4.972.949.000

(i) Khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mắt Trời và bà Nguyễn Thúy Vinh theo hợp đồng vay vốn số 2505/2016/HĐVV-SC ngày 25/05/2016 nhằm mục đích ký quỹ tại Sở tài chính tỉnh Phú Thọ để thực hiện Dự án Khu du lịch thác Mắt trời.

(ii) Các hợp đồng vay cá nhân là khách hàng có thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân, không chịu lãi suất. Công ty có quyền gia hạn thời gian vay thêm 12 tháng, đồng thời, thời hạn vay sẽ được tự động gia hạn thêm khoảng thời gian tương ứng với thời gian bên cho vay chậm giải ngân cho Công ty bất kỳ khoản tiền nào trong số tiền vay. Mục đích của khoản vay là đầu tư cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các cá nhân cho vay sẽ nhận được quyền ưu tiên theo các bản thỏa thuận đăng ký nhận quyền ưu tiên mua các lô đất đã có hạ tầng tại Dự án Khu đô thị Hòa Quý, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Lê Văn Việt	18.600.000.000	9,27	18.600.000.000	9,27
Ông Lê Tiến Hùng	55.918.850.000	27,87	55.918.850.000	27,87
Ông Nguyễn Đức Hoàn	53.400.000.000	26,62	53.400.000.000	26,62
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam	12.500.000.000	6,23	12.500.000.000	6,23
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	11.184.250.000	5,57	11.184.250.000	5,57
Các cổ đông khác	49.019.550.000	24,44	49.019.550.000	24,43
	200.622.650.000	100,00	200.622.650.000	100,00

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là sở tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 06 tháng 11 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8 ngày 08 tháng 01 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ thực góp của Công ty là 200.622.650.000 VND.

Trong năm 2010, cổ đông sáng lập của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần PVI) đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC - nay là Ngân hàng thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam - PVcomBank) và Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Công đoàn Dầu khí Việt Nam (PVFI). Sau đó, PVFC và PVFI đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phiếu nói trên cho Công ty Cổ phần thương mại Kinh Thành. Trong năm 2023, Công ty Cổ phần thương mại Kinh Thành đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp cho ông Nguyễn Đức Hoàn. Trụ sở của Công ty cũng đã thay đổi đến địa chỉ mới là số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, Hà Nội. Công ty cũng đã nhiều lần đệ trình, gửi công văn lên Sở tài chính Thành phố Hà Nội để thực hiện sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho phù hợp với tình hình thực tế của Công ty. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được phản hồi từ Sở tài chính Thành phố Hà Nội để được hướng dẫn hoàn thành thủ tục sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

c) 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 đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	200.622.650.000	200.622.650.000
- Vốn góp cuối năm	200.622.650.000	200.622.650.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	12.151.917.500	12.151.917.500
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả cuối năm	12.151.917.500	12.151.917.500

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.062.265	20.062.265
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	20.062.265	20.062.265
- Cổ phiếu phổ thông	20.062.265	20.062.265
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.062.265	20.062.265
- Cổ phiếu phổ thông	20.062.265	20.062.265
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		

e) Các quỹ của Công ty		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển		11.487.939.441	6.307.114.728
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.110.052.239	383.110.668
		13.597.991.680	6.690.225.396
20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			
Nợ khó đòi đã xử lý		31/12/2025	01/01/2025
Nợ phải thu		3.867.215.649	3.867.215.649
21 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ		7.993.227.299	6.964.707.677
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		57.570.199.644	85.947.219.385
- <i>Doanh thu được ghi nhận trong năm</i>		57.570.199.644	85.947.219.385
Doanh thu khác		45.991.556	42.222.331
		65.609.418.499	92.954.149.393
22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ		6.126.887.839	5.445.508.953
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản		20.649.304.868	45.294.201.602
		26.776.192.707	50.739.710.555
23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Lãi tiền gửi		2.300.638.482	1.291.247.260
Lãi từ kinh doanh chứng khoán		6.979.153.196	8.972.932.386
Cổ tức, lợi nhuận được chia		2.168.645.000	2.007.950.000
- <i>Cổ tức được chia từ công ty liên kết</i>		1.200.000.000	1.200.000.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận khác</i>		968.645.000	807.950.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác		538.644.306	781.061.722
		11.987.080.984	13.053.191.368
24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Lỗ từ kinh doanh chứng khoán		5.597.585.027	4.683.225.682
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư		5.150.014.263	383.409.945
Chi phí tài chính khác		3.400.000	-
		10.750.999.290	5.066.635.627

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	28.339.261	36.253.085
Chi phí nhân công	1.469.051.996	1.612.985.686
Chi phí khấu hao tài sản cố định	159.090.912	166.170.074
Chi phí dịch vụ mua ngoài	404.089.846	777.483.188
Chi phí khác bằng tiền	949.368.271	700.155.288
	3.009.940.286	3.293.047.321

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	579.019.216	875.062.006
Chi phí nhân công	5.674.083.370	5.086.839.755
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.068.753.029	1.263.140.112
Thuế, phí và lệ phí	32.864.239	37.268.146
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.121.859.027	1.508.935.349
Chi phí khác bằng tiền	859.230.596	877.068.481
	10.335.809.477	9.648.313.849

27 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thanh lý tài sản cố định	-	2.572.727.273
Các khoản khác	2.506.109	3.850.401
	2.506.109	2.576.577.674

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định	-	728.076.020
Các khoản bị phạt	157.399.110	-
Các khoản khác	35.943.163	10.864.795
	193.342.273	738.940.815

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	5.314.133.371	5.898.262.519
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	-	357.717.270
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	5.314.133.371	6.255.979.789

30 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.038.856.958	910.479.744
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.038.856.958	910.479.744

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	4.585.868.781	5.414.600.408
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	4.585.868.781	5.414.600.408

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	276.843.320	371.845.840
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(405.813.847)	(78.972.844)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(828.731.627)	(993.102.298)
	(957.702.154)	(700.229.302)

31 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	24.254.440.190	34.538.831.422
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	24.254.440.190	34.538.831.422
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.062.265	20.062.265
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.209	1.722

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

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

32 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	607.358.477	943.013.273
Chi phí nhân công	7.143.135.366	6.699.825.441
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.227.843.941	1.429.310.186
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.525.948.873	2.286.418.537
Chi phí khác bằng tiền	1.808.598.867	1.582.793.733
	13.312.885.524	12.941.361.170

33 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Đầu tư ngắn hạn	26.688.792.000	-	-	26.688.792.000
	26.688.792.000	-	-	26.688.792.000
Tại ngày 01/01/2025				
Đầu tư ngắn hạn	20.314.872.000	-	-	20.314.872.000
	20.314.872.000	-	-	20.314.872.000

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác), cụ thể như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và tương đương tiền	30.345.713.638	-	-	30.345.713.638
Phải thu khách hàng, phải thu khác	25.023.790.349	1.237.500.000	-	26.261.290.349
Các khoản cho vay	60.944.000.000	-	-	60.944.000.000
	116.313.503.987	1.237.500.000	-	117.551.003.987
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và tương đương tiền	44.052.568.958	-	-	44.052.568.958
Phải thu khách hàng, phải thu khác	19.849.330.863	1.237.500.000	-	21.086.830.863
Các khoản cho vay	37.200.135.982	-	-	37.200.135.982
	101.102.035.803	1.237.500.000	-	102.339.535.803

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	-	4.972.949.000	-	4.972.949.000
Phải trả người bán, phải trả khác	30.273.303.459	4.421.060.000	-	34.694.363.459
	30.273.303.459	9.394.009.000	-	39.667.312.459
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	-	4.972.949.000	-	4.972.949.000
Phải trả người bán, phải trả khác	30.295.200.884	4.526.049.930	-	34.821.250.814
	30.295.200.884	9.498.998.930	-	39.794.199.814

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

34 . THÔNG TIN KHÁC

Do một số vướng mắc liên quan đến việc đăng ký lưu ký chứng khoán, Công ty đã làm việc (trực tiếp và bằng văn bản) với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước nhưng vẫn chưa có giải pháp để thực hiện. Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc xin hủy tư cách công ty đại chúng. Ngày 07/01/2026, Công ty đã gửi văn bản số 02/CV-PVIF tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc hủy tư cách công ty đại chúng của Công ty.

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 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy	Công ty liên kết
- Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông Lê Tiến Hùng	Thành viên Hội đồng quản trị/Tổng Giám đốc
- Bà Nguyễn Quỳnh Nga	Trưởng Ban kiểm soát
- Ông Lê Văn Việt	Thành viên Hội đồng quản trị
- Bà Phạm Thị Phụng	Thành viên Ban kiểm soát
- Bà Nguyễn Phương Loan	Thành viên Ban kiểm soát

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các Thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư với các bên liên quan như sau:

Số dư tại ngày đầu năm và tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tạm ứng		7.314.475.010	7.684.668.608
- Ông Lê Tiến Hùng	Tổng Giám đốc	6.524.465.010	6.884.668.608
- Bà Nguyễn Quỳnh Nga	Trưởng Ban kiểm soát	790.010.000	800.000.000

Giao dịch với các bên liên quan trong năm như sau:

Lương và các lợi ích khác của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác	672.932.609	1.234.007.273
- Thu nhập của Tổng Giám đốc	587.532.609	667.757.273
- Thu nhập của ông Lê Văn Việt	85.400.000	566.250.000
Lương và các lợi ích khác của Ban Kiểm soát	1.267.650.708	1.135.789.342
- Thu nhập của bà Nguyễn Quỳnh Nga	868.350.833	695.818.545
- Thu nhập của bà Phạm Thị Phụng	238.870.753	229.896.289
- Thu nhập của bà Nguyễn Phương Loan	160.429.122	210.074.508

Thù lao thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1	Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	Chủ tịch	120.000.000	120.000.000
2	Ông Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch	60.000.000	60.000.000
3	Ông Lê Văn Việt	Thành viên	36.000.000	36.000.000
			216.000.000	216.000.000

Thù lao thành viên Ban Kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1	Bà Nguyễn Quỳnh Nga	Trưởng Ban	60.000.000	60.000.000
2	Bà Phạm Thị Phụng	Thành viên	30.000.000	30.000.000
3	Bà Nguyễn Phương Loan	Thành viên	30.000.000	30.000.000
			120.000.000	120.000.000

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

37 . 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 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng



Phụ lục 01: Báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển miền Trung

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	30.136.686.385	19.352.221.798
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	7.181.197.992	6.590.118.596
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	15.004.916.300	11.265.120.180
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	4.831.358.760	1.108.535.938
140	IV. Hàng tồn kho	2.843.088.763	78.631.436
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	276.124.570	309.815.648
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	49.404.260.005	48.687.977.396
220	I. Tài sản cố định	46.624.606.656	48.687.977.396
240	II. Tài sản dở dang dài hạn	1.029.122.929	-
260	III. Tài sản dài hạn khác	1.750.530.420	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	79.540.946.390	68.040.199.194
Mã số	NGUỒN VỐN	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ	8.044.867.780	1.422.671.520
310	I. Nợ ngắn hạn	8.044.867.780	1.422.671.520
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	71.496.078.610	66.617.527.674
410	I. Vốn chủ sở hữu	71.496.078.610	66.617.527.674
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	79.540.946.390	68.040.199.194



Phụ lục 01: Báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển miền Trung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.149.408.663	10.932.159.562
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.149.408.663	10.932.159.562
11	4. Giá vốn hàng bán	11.112.844.553	5.560.619.731
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.036.564.110	5.371.539.831
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	1.286.622.323	1.131.308.529
22	7. Chi phí tài chính	2.233.682.273	509.095.002
25	8. Chi phí bán hàng	986.802.714	896.561.155
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.191.833.247	2.021.522.374
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	4.910.868.199	3.075.669.829
31	11. Thu nhập khác	2.185.462	2.572.727.273
32	12. Chi phí khác	34.502.725	728.076.020
40	13. Lợi nhuận khác	(32.317.263)	1.844.651.253
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.878.550.936	4.920.321.082
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	357.717.270
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	4.878.550.936	4.562.603.812

Phụ lục 02: Báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	27.170.388.410	31.108.358.985
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3.164.301.550	5.694.568.026
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	16.954.938.349	18.698.632.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	4.785.996.728	4.538.628.988
140	IV. Hàng tồn kho	469.050.745	500.905.884
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	1.796.101.038	1.675.624.087
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	45.864.967.928	43.212.275.701
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	1.237.500.000	1.237.500.000
220	II. Tài sản cố định	6.755.612.866	6.755.612.866
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	37.836.124.338	35.188.890.677
260	IV. Tài sản dài hạn khác	35.730.724	30.272.158
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	73.035.356.338	74.320.634.686
Mã số NGUỒN VỐN		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ	1.653.985.643	1.689.613.440
310	I. Nợ ngắn hạn	416.485.643	452.113.440
330	II. Nợ dài hạn	1.237.500.000	1.237.500.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	71.381.370.695	72.631.021.246
410	I. Vốn chủ sở hữu	71.381.370.695	72.631.021.246
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	73.035.356.338	74.320.634.686

Phụ lục 02: Báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-
11	4. Giá vốn hàng bán	-	-
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	1.322.906.678	2.893.331.826
22	7. Chi phí tài chính	1.773.445.669	1.133.555.403
25	8. Chi phí bán hàng	-	105.615.637
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	766.652.124	771.389.296
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.217.191.115)	882.821.490
31	11. Thu nhập khác	3.049	400
32	12. Chi phí khác	32.462.485	7.672.639
40	13. Lợi nhuận khác	(32.459.436)	(7.672.239)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1.249.650.551)	875.149.251
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	(1.249.650.551)	875.149.251

