CÔNG TY CỔ PHẦN **TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A** ***IPA INVESTMENTS GROUP*** ***JOINT STOCK COMPANY***	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** ***Independence - Freedom - Happiness***
Số/*No.*: 150/2026/CBTT-IPA	*Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026* *Hanoi, August 28, 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN

INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

To: State Securities Commission of Vietnam
Vietnam Exchange
Hanoi Stock Exchange

1. Tên tổ chức/ *Name of organization*: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A/*IPA Investments Group Joint Stock Company*

- Mã chứng khoán/*Stock code*: IPA
- Địa chỉ/Address: Số 01 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội/ *No. 1 Nguyen Thuong Hien street, Hai Ba Trung ward, Hanoi city*
- Điện thoại liên hệ/*Tel*: 024.39365868
- E-mail: congbothongtinipa@ipa.com.vn
- Người được ủy quyền công bố thông tin/ *Person authorized to Disclose Information*: Nguyễn Thị Hương Thảo

2. Nội dung thông tin công bố/*Content of published information*:

Công ty Cổ Phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A công bố thông tin về Báo cáo tài chính bán niên năm 2026 gồm/ *IPA Investments Group Joint Stock Company announces its 2026 semi-annual financial statements, 2026 including*:

- BCTC riêng bán niên năm 2026/*Separate semi-annual financial statements for 2026*
- BCTC hợp nhất bán niên năm 2026/*Consolidated semi-annual financial statements for 2026*
- Giải trình biến động kết quả kinh doanh Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2026/*Explanation of fluctuations in business results – Separate and consolidated semi-annual financial statements for 2026*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 28/08/2026 tại đường dẫn: https://www.ipa.com.vn/vi/quan-he-co-dong/thong-tin-tai-chinh/ *This information was published on the company's website in 28/08/2026 as in the link: https://www.ipa.com.vn/vi/quan-he-co-dong/thong-tin-tai-chinh*

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm:

Attached documents:

- BCTC riêng bán niên năm 2026/*Separate semi-annual financial statements for 2026;*
- BCTC hợp nhất bán niên năm 2026/*Consolidated semi-annual financial statements for 2026;*
- Giải trình biến động kết quả kinh doanh Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2026/*Explanation of fluctuations in business results – Separate and consolidated semi-annual financial statements for 2026*

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

Person authorized to Disclose Information

M.S.D.N: 0100779693 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Thị Hương Thảo

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

CHO KỲ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/06/2026

Tháng 08 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 70

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 giữa niên độ của Công ty và các Công ty con (sau đây được gọi là "Tập đoàn") đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát đã điều hành Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 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
Ông Mai Hữu Đạt	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Long	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Hồng Huệ	Trưởng ban kiểm soát
Bà Đặng Hoàng My	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Mai Hữu Đạt	Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và đến ngày lập báo cáo này là Ông Vũ Hiền - Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Mai Hữu Đạt - Tổng Giám đốc.

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được soát xét 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 giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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 giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc 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 giữa niên độ của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tầng 5, Toà B2, Roman Plaza, Đường Tố Hữu,
Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội
T: +84 24 5678 3999
E: uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

Số: 1037/2026/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 70 kèm theo, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 giữa niên độ của Tập đoàn 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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 giữa niên độ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
UHY
MSDN: 0102021062
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.435.576.557.448**	**2.753.296.839.296**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**93.427.920.373**	**58.958.847.050**
Tiền	111		85.396.817.633	51.458.847.050
Các khoản tương đương tiền	112		8.031.102.740	7.500.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**6**	**2.098.829.994.189**	**2.430.491.477.660**
Chứng khoán kinh doanh	121		602.329.565.433	1.700.984.925.660
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.581.570.250)	(849.230.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		1.498.081.999.006	730.355.782.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**160.733.807.152**	**220.892.567.693**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	58.466.725.666	129.034.230.638
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	6.164.441.685	8.886.685.770
Phải thu ngắn hạn khác	135	9	102.079.210.317	88.948.221.801
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(5.976.570.516)	(5.976.570.516)
Hàng tồn kho	**140**	**10**	**70.752.430.831**	**32.115.556.829**
Hàng tồn kho	141		70.851.500.516	32.214.626.514
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(99.069.685)	(99.069.685)
Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**11.832.404.903**	**10.838.390.064**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	15	8.799.942.768	4.514.704.546
Thuế GTGT được khấu trừ	162		2.290.187.754	2.171.910.227
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	20	742.274.381	4.151.775.291
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**8.563.635.368.292**	**8.479.964.185.567**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**18.375.816.245**	**18.349.816.245**
Phải thu dài hạn khác	215	9	18.375.816.245	18.349.816.245
Tài sản cố định	**220**		**539.346.169.566**	**569.896.510.217**
Tài sản cố định hữu hình	221	12	533.046.938.740	561.556.919.846
- Nguyên giá	*222*		*1.210.316.277.151*	*1.208.928.084.713*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(677.269.338.411)*	*(647.371.164.867)*
Tài sản cố định vô hình	227	13	6.299.230.826	8.339.590.371
- Nguyên giá	*228*		*51.397.570.023*	*50.452.570.023*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(45.098.339.197)*	*(42.112.979.652)*

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Bất động sản đầu tư	**240**	**14**	**11.141.778.803**	**11.250.956.153**
Nguyên giá	241		17.403.806.849	17.403.806.849
Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(6.262.028.046)	(6.152.850.696)
Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**74.095.915.410**	**68.396.411.825**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	11	74.095.915.410	68.396.411.825
Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**6**	**7.662.042.992.981**	**7.544.069.754.748**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		7.277.696.646.822	7.100.405.795.377
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		947.950.931.200	937.950.931.200
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(574.041.571.340)	(499.286.971.829)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		10.436.986.299	5.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	**270**		**258.632.695.287**	**268.000.736.379**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	15	132.344.700.687	137.014.615.602
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	33.1	86.311.096.875	86.311.096.875
Lợi thế thương mại	279	16	39.976.897.725	44.675.023.902
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**10.999.211.925.740**	**11.233.261.024.863**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**5.909.811.976.088**	**6.331.657.193.616**
Nợ ngắn hạn	**310**		**798.038.102.969**	**610.011.038.443**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	9.582.973.610	7.251.221.234
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	9.872.063.153	-
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	22	705.617.685	7.633.338.585
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	20	27.035.311.255	51.243.944.072
Phải trả người lao động	315		4.691.757.328	3.023.142.185
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	21	291.722.779.436	146.261.656.004
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		13.968.060.605	80.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	320	23	3.707.567.065	3.660.030.056
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19	392.326.190.503	346.431.923.978
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		44.425.782.329	44.425.782.329
Nợ dài hạn	**330**		**5.111.773.873.119**	**5.721.646.155.173**
Phải trả dài hạn khác	338	23	9.385.247.720	5.385.247.720
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	19	5.047.088.790.795	5.660.350.593.697
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	33.2	55.299.834.604	55.910.313.756
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**24**	**5.089.399.949.652**	**4.901.603.831.247**
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		32.054.663.773	32.049.837.180
Quỹ đầu tư phát triển	418		64.278.593.211	64.268.503.228
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		635.788.755	635.671.910
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.640.078.627.321	2.455.631.506.081
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*2.418.438.149.333*	*2.005.862.300.468*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*221.640.477.988*	*449.769.205.613*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		213.994.526.592	210.660.562.848
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**10.999.211.925.740**	**11.233.261.024.863**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Dương Thành Trung	Nguyễn Thị Hương Thảo	Mai Hữu Đạt

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**26**	**254.415.142.977**	**190.669.868.348**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		39.579.960	38.480.735
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**254.375.563.017**	**190.631.387.613**
Giá vốn hàng bán	**11**	**27**	**152.312.542.725**	**112.142.724.432**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**102.063.020.292**	**78.488.663.181**
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	28	130.898.687.228	61.344.219.167
Chi phí tài chính	23	29	333.854.173.316	142.747.196.935
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*258.686.406.000*	*174.501.885.375*
Chi phí bán hàng	25	31	12.138.512.835	8.956.779.985
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	39.060.459.353	34.499.454.213
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	30	389.942.112.371	201.061.119.922
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**237.850.674.387**	**154.690.571.137**
Thu nhập khác	31		1.194.556.100	1.189.254.473
Chi phí khác	32		1.439.435.329	2.383.156.832
Lợi nhuận khác	**40**		**(244.879.229)**	**(1.193.902.359)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**237.605.795.158**	**153.496.668.778**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	12.712.784.451	10.564.822.880
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	33.3	(609.901.275)	(1.036.943.118)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**225.502.911.982**	**143.968.789.016**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		221.640.477.988	124.917.976.390
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.862.433.994	19.050.812.626
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**35**	**1.036**	**584**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**35**	**1.036**	**584**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Dương Thành Trung	Nguyễn Thị Hương Thảo	Mai Hữu Đạt

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**237.605.795.158**	**153.496.668.778**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		37.690.836.616	40.102.454.591
Các khoản dự phòng	03		75.486.939.761	(33.470.439.035)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(454.745.589.368)	(253.191.798.029)
Chi phí đi vay	06		259.424.603.098	174.736.455.283
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***155.462.585.265***	***81.673.341.588***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		56.960.192.671	87.284.128.965
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(38.636.874.002)	(28.016.862.912)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		32.820.829.824	276.219.260.954
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		384.676.693	(10.745.333.936)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		1.098.655.360.227	425.317.718.787
Chi phí đi vay đã trả	14		(112.850.719.487)	(142.317.801.439)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(39.331.230.960)	(44.626.673.043)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(600.000.000)	(600.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***1.152.864.820.231***	***644.187.778.964***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(8.032.696.023)	(9.523.218.461)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.298.520.000.000)	(1.097.094.486.301)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		561.201.431.259	620.530.389.134
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(30.790.000.000)	(78.527.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	90.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		232.778.972.231	23.117.755.580
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(543.362.292.533)***	***(541.496.470.048)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		86.622.295.520	36.200.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(654.728.028.995)	(106.000.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.927.720.900)	(27.953.659.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(575.033.454.375)***	***(97.753.659.000)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**34.469.073.323**	**4.937.649.916**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**4**	**58.958.847.050**	**65.503.488.551**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**4**	**93.427.920.373**	**70.441.138.467**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Dương Thành Trung	Nguyễn Thị Hương Thảo	Mai Hữu Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

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

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

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

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

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

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

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

Ngày 05/07/2024, Công ty đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 11, bổ sung thêm người đại diện pháp luật là ông Mai Hữu Đạt - Tổng Giám đốc.

Ngày 14/07/2026, Công ty đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 12, cập nhật địa chỉ theo địa giới hành chính mới.

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 mẹ và các công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 644 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 601 người).

Ngày 01/11/2021, Công ty bắt đầu niêm yết với mã chứng khoán IPA trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX).

LĨNH VỰC KINH DOANH

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty mẹ 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.

NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Các ngành nghề kinh doanh chính của Công ty mẹ 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.

CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

CẤU TRÚC TẬP ĐOÀN

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại ngày 30/06/2026 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 Quản lý quỹ Đầu tư IPA Partner (đổi tên từ 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	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	91,52%	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	91,08%	98,24%
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%

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 Liền, tỉnh Lào Cai	Đầu tư dự án thủy điện	89,81%	95,19%
Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF	Tầng 1, toà nhà Comatce Tower, số 61 phố Nguỵ 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 Nguỵ 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 Nguỵ 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 (ii)	Tầng 1, Tòa nhà Comatce Tower, Số 61 Nguỵ 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 Nguỵ Như Kon Tum, Khu dân cư 17, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội	Cổng thông tin	64,37%	65,00%

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 IPA Living (đổi tên từ 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	Kinh doanh bất động sản đi thuê	73,23%	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	Kinh doanh bất động sản	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	Kinh doanh bất động sản	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	91,52%	100,00%
Công ty TNHH Quản lý Đầu tư IPROSPER (đổi tên từ 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%

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 Quản lý Đầu tư ICAPITAL (đổi tên từ 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 TNHH Quản lý Đầu tư IVALUE (đổi tên từ 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 TNHH Quản lý Đầu tư IVISION (đổi tên từ 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 TNHH IGROWTH CAPITAL (đổi tên từ 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 Phương Bối (đổi tên từ Công ty TNHH Sách Lá Bối) (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.

Do sở hữu gián tiếp qua công ty con trực tiếp, các công ty con sở hữu gián tiếp có tỷ lệ quyền sở hữu khác với tỷ lệ quyền biểu quyết.

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 2025 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được kiểm toán.

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty áp dụng Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất áp dụng cho năm tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Công ty đã trình bày, phân loại lại một số chỉ tiêu tương ứng trên Báo cáo tài chính tại Thuyết minh số 38.3. Do vậy, các số liệu so sánh trình bày trên Báo cáo tài chính tại ngày 30/06/2026 được trình bày lại và so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

KỲ KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm 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 giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là những chuẩn mực và chế độ kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này:

CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Công ty trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

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

CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Phạm vi hợp nhất và quyền kiểm soát

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (công ty con).

Công ty mẹ được coi là có quyền kiểm soát đối với một doanh nghiệp khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp đó nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động của doanh nghiệp. Quyền kiểm soát thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên một nửa quyền biểu quyết của doanh nghiệp được đầu tư. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Công ty cũng xem xét sự tồn tại và tính hữu hiệu của các quyền biểu quyết tiềm tàng hiện đang có thể thực hiện hoặc chuyển đổi.

Kỳ lập báo cáo và chính sách kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và 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.

Thời điểm bắt đầu và chấm dứt hợp nhất

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày Công ty mẹ đạt được quyền kiểm soát đối với công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty mẹ chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ đạt được quyền kiểm soát hoặc cho đến ngày Công ty mẹ chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con đó.

Hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày Công ty mẹ đạt được quyền kiểm soát công ty con.

Loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ, kể cả các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Công ty mẹ, được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.
Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con thì chênh lệch giữa số thu hoặc chi từ việc thoái vốn và giá trị còn lại của phần sở hữu liên quan trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày Công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Phương pháp kế toán hợp nhất kinh doanh

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

Xác định và phân bổ lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá 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 tương ứng với phần sở hữu của công ty mẹ.

Lãi từ giao dịch mua giá rẻ, nếu có, 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 nhưng không quá 10 năm.

Định kỳ, Công ty mẹ 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.

Lợi thế thương mại từ công ty liên doanh, liên kết và khi thanh lý khoản đầu tư

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Công ty mẹ không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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 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.

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 kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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.

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với 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

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định theo giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch đối với chứng khoán đã niêm yết và theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính năm đối với cổ phiếu đăng ký giao dịch trên thị trường UPCoM. Trường hợp chứng khoán không có giao dịch trong thời hạn theo quy định, hoặc bị hủy niêm yết, đình chỉ giao dịch hoặc ngừng giao dịch tại ngày trích lập dự phòng, Công ty xác định mức dự phòng theo quy định hiện hành đối với các khoản đầu tư khác.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng 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 cho vay 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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 trừ 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 kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty 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.

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 Công ty. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

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 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên doanh, 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. Công ty 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.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Tập đoàn thực hiện giao dịch với một công ty liên doanh, liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Tập đoàn vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng; 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 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.

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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.

HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính cho sản phẩm dở dang và các chi trực tiếp phân bổ cho từng hợp đồng dịch vụ đang thực hiện.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được tính giá trị hàng xuất kho trên cơ sở giá trị hàng tồn kho cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn. 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 kỳ.

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 kỳ.

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 cửa, 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
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 07

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty. 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 kỳ.

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.

CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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.

NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận theo giá trị nghĩa vụ hiện tại mà Công ty phải thanh toán trong tương lai, phát sinh từ các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ đã nhận được hoặc các nghĩa vụ tài chính khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở các ước tính hợp lý và đáng tin cậy về số tiền phải trả, căn cứ vào các thông tin và điều kiện hiện có tại ngày kết thúc năm tài chính.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết nợ phải trả theo kỳ hạn trả nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán: Phản ánh 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 Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả: Phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả cổ tức lợi nhuận: Phản ánh các khoản cổ tức, lợi nhuận doanh nghiệp trả cho chủ sở hữu của doanh nghiệp (cổ đông, thành viên công ty TNHH,...).

Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá trị thực nhận. Chi phí giao dịch và chi phí tài chính phát sinh liên quan đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Tập đoàn.

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị còn phải thanh toán, bao gồm gốc và lãi phải trả theo các điều khoản vay hoặc hợp đồng thuê. Lãi vay và chi phí tài chính liên quan được ghi nhận vào chi phí của kỳ phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Công ty.

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

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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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.

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. Tập đoàn ghi nhận theo nghĩa vụ mà Tập đoàn 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.

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.

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu

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

PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

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 và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, có thông báo chia cổ tức từ Hội đồng quản trị và danh sách cổ đông được hưởng quyền nhận cổ tức được xác lập bởi Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

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:

- 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 quy 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 quy 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 Tập đoàn 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.

GHI NHẬN CHI PHÍ

Giá vốn được ghi nhận khi các chi phí liên quan đến việc tạo ra doanh thu đã phát sinh và có thể xác định một cách đáng tin cậy, phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp, không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Trường hợp cần thiết, các khoản chi phí có liên quan trực tiếp đến doanh thu trong kỳ được ước tính và ghi nhận trên cơ sở các giả định hợp lý và nhất quán. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí ngoài giá vốn bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí hoạt động khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trên cơ sở phù hợp với doanh thu liên quan và không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Các khoản chi phí này được ghi nhận khi có đầy đủ bằng chứng về việc phát sinh nghĩa vụ và có thể xác định một cách đáng tin cậy.

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...

Các khoản chi phí không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí được phân loại và trình bày phù hợp với bản chất kinh tế của từng loại chi phí theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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 được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ 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 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Báo cáo tình hình tài chính 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 kỳ 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.

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.

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.

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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý

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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Tiền mặt	866.203.262	511.678.470
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	69.715.739.848	48.966.961.610
+ *Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam*	*51.708.183.862*	*33.447.821.195*
+ *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam*	*14.470.192.098*	*11.010.817.502*
+ *Các ngân hàng khác*	*3.537.363.888*	*4.508.322.913*
- Tiền gửi trên tài khoản giao dịch chứng khoán	14.790.960.523	1.980.206.970
+ *Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT*	*14.657.602.894*	*1.831.853.648*
+ *Đơn vị khác*	*133.357.629*	*148.353.322*
- Tiền đang chuyển	23.914.000	-
- Các khoản tương đương tiền (*)	8.031.102.740	7.500.000.000
Cộng	**93.427.920.373**	**58.958.847.050**

(*) Tại ngày 30/06/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) với lãi suất 4,75%/năm.

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
a) Ngắn hạn	**1.498.081.999.006**	**1.498.081.999.006**	-	**730.355.782.000**	**730.355.782.000**	-
Tiền gửi có kỳ hạn	***23.233.470.247***	***23.233.470.247***	-	-	-	-
Bên khác	23.233.470.247	23.233.470.247	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (i)	*23.233.470.247*	*23.233.470.247*	-	-	-	-
+ Gốc tiền gửi	*22.920.000.000*	*22.920.000.000*	-	-	-	-
+ Lãi tiền gửi	*313.470.247*	*313.470.247*	-	-	-	-
Cho vay	***1.474.848.528.759***	***1.474.848.528.759***	-	***730.355.782.000***	***730.355.782.000***	-
Bên liên quan	126.364.715	126.364.715	-	59.339.076.877	59.339.076.877	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	-	-	-	*59.213.336.986*	*59.213.336.986*	-
+ Gốc cho vay	-	-	-	*59.080.000.000*	*59.080.000.000*	-
+ Lãi cho vay	-	-	-	*133.336.986*	*133.336.986*	-
- Công ty Cổ phần Biggee (iii)	*126.364.715*	*126.364.715*	-	*125.739.891*	*125.739.891*	-
+ Gốc cho vay	*118.000.000*	*118.000.000*	-	*118.000.000*	*118.000.000*	-
+ Lãi cho vay	*8.364.715*	*8.364.715*	-	*7.739.891*	*7.739.891*	-
Bên khác	1.474.722.164.044	1.474.722.164.044	-	671.016.705.123	671.016.705.123	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Dstation (ii)	*1.447.842.386.078*	*1.447.842.386.078*	-	*644.623.120.103*	*644.623.120.103*	-
+ Gốc cho vay	*1.405.761.889.233*	*1.405.761.889.233*	-	*632.671.431.259*	*632.671.431.259*	-
+ Lãi cho vay	*42.080.496.845*	*42.080.496.845*	-	*11.951.688.844*	*11.951.688.844*	-
- Các đối tượng khác (iii)	*26.879.777.966*	*26.879.777.966*	-	*26.393.585.020*	*26.393.585.020*	-
+ Gốc cho vay	*26.567.568.121*	*26.567.568.121*	-	*25.724.656.000*	*25.724.656.000*	-
+ Lãi cho vay	*312.209.845*	*312.209.845*	-	*668.929.020*	*668.929.020*	-

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

6.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp)

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn	**10.436.986.299**	**10.436.986.299**	-	**5.000.000.000**	**5.000.000.000**	-
Cho vay	10.436.986.299	10.436.986.299	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
Bên khác	*10.436.986.299*	*10.436.986.299*	-	*5.000.000.000*	*5.000.000.000*	-
- Công ty Cổ phần Nông nghiệp Hữu cơ Khang Tuệ (iv)	*10.436.986.299*	*10.436.986.299*	-	*5.000.000.000*	*5.000.000.000*	-
+Gốc cho vay	*10.000.000.000*	*10.000.000.000*	-	*5.000.000.000*	*5.000.000.000*	-
+ Lãi cho vay	*436.986.299*	436.986.299	-	-	-	-
Cộng	**1.508.518.985.305**	**1.508.518.985.305**	-	**735.355.782.000**	**735.355.782.000**	-

(i) Khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất 7,8%/năm.

(ii) Các khoản cho vay với thời hạn không quá 12 tháng, lãi suất từ 4,0%/năm đến 10,0%/năm. Mục đích của khoản vay là sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của bên vay. Tài sản đảm bảo khoản vay này là các quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và các quyền tài sản của Công ty Cổ phần Dịch vụ Dstation (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).

(iii) 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.

(iv) 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).

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

6.2. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu	**352.497.310.000**	**(*)**	**(1.581.570.250)**	**239.878.310.000**	**(*)**	**(849.230.000)**
+ Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Trung Nam	*332.619.000.000*	*(*)*	-	*220.000.000.000*	*(*)*	-
+ CTCP Đầu tư Thế giới Di động (MWG) (ii)	*9.994.980.000*	*9.840.600.000*	*(154.380.000)*	*9.994.980.000*	*11.138.400.000*	-
+ CTCP Cơ Điện Lạnh	*9.883.330.000*	*8.456.139.750*	*(1.427.190.250)*	*9.883.330.000*	*9.034.100.000*	*(849.230.000)*
Tổng giá trị trái phiếu	**209.832.255.645**	**(*)**	-	**816.770.999.472**	**(*)**	-
+ Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Trung Nam	*104.092.622.958*	*(*)*	-	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Trung Nam (i)	-	-	-	*339.770.000.000*	*(*)*	-
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (i)	-	-	-	*388.940.000.000*	*(*)*	-
+ Công ty Cổ phần CMC	*72.050.800.761*	*(*)*	-	*72.989.528.904*	*(*)*	-
+ Trái phiếu khác	*33.688.831.926*	*(*)*	-	*15.071.470.568*	*(*)*	-
Các khoản đầu tư khác	**39.999.999.788**	*(*)*	-	**644.335.616.188**	*(*)*	-
+ Chứng chỉ quỹ đầu tư trái phiếu linh hoạt VND	*39.999.999.788*	*(*)*	-	*39.999.999.788*	*(*)*	-
+ Chứng chỉ tiền gửi Techcombank (i)	-	-	-	*500.500.000.000*	*(*)*	-
+ Chứng chỉ tiền gửi Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (i)	-	-	-	*103.835.616.400*	*(*)*	-
Cộng	**602.329.565.433**	**(*)**	**(1.581.570.250)**	**1.700.984.925.660**	**(*)**	**(849.230.000)**

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

6.2. Chứng khoán kinh doanh (tiếp)

(i) Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số trái phiếu và chứng chỉ tiền gửi này.

(ii) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HOSE và UpCOM tại ngày 30/06/2026 và 31/12/2025.

(*) 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.

6.3. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

		Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Địa chỉ	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
Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	Hà Nội	25,84	25,84	5.432.436.591.956	25,84	25,84	5.326.209.554.387
Công ty CP Phát triển Điện Trà Vinh	Vĩnh Long	20,43	20,43	30.106.516.453	20,43	20,43	31.983.527.165
Công ty CP Giải pháp Phần mềm Tài chính	Hà Nội	40,80	40,80	82.203.327.253	28,00	28,00	44.538.031.041
Công ty CP Biggee	Hà Nội	23,27	31,00	-	23,27	31,00	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Cần Thơ	48,60	48,60	212.583.318.766	48,60	48,60	211.779.028.262
Công ty CP Du lịch Dịch vụ Hội An	Đà Nẵng	20,01	20,01	50.517.807.512	20,01	20,01	47.877.989.097
Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	Hà Nội	24,44	24,46	1.469.849.084.882	24,44	24,46	1.438.017.665.425
Cộng				**7.277.696.646.822**			**7.100.405.795.377**

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

6.4. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
Đầu tư vào đơn vị khác	***947.950.931.200***	***373.909.359.860***	***(574.041.571.340)***	***937.950.931.200***	***438.663.959.371***	***(499.286.971.829)***
- Công ty Cổ phần Stringee	8.391.011.200	1.861.239.779	(6.529.771.421)	8.391.011.200	2.850.039.371	(5.540.971.829)
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (*)	928.400.000.000	361.284.000.000	(567.116.000.000)	928.400.000.000	434.654.000.000	(493.746.000.000)
- Công ty CP Giải pháp phần mềm DGOS	1.159.920.000	1.159.920.000	-	1.159.920.000	1.159.920.000	-
- Quỹ Đầu tư Thành viên IPA	10.000.000.000	9.604.200.081	(395.799.919)	-	-	-
Cộng	**947.950.931.200**	**373.909.359.860**	**(574.041.571.340)**	**937.950.931.200**	**438.663.959.371**	**(499.286.971.829)**

(*) Giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu này trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2025 và 30/06/2026.

Thông tin chi tiết về các công ty nhận vốn đầu tư của Công ty vào ngày 30/06/2026 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 Kỷ	Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Thành phố Hà Nội.	Kinh doanh bất động sản; đầu tư, tư vấn, môi giới dịch vụ tài chính.	10,91%	10,91%
Công ty Cổ phần Stringee	Tầng 16, tòa nhà văn phòng 2 - Dự án Sun Square, Số 21 Lê Đức Thọ, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.	Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi; Lập trình máy vi tính	8,08%	12,55%
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%
Quỹ Đầu tư Thành viên IPA	Số 1, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội.	Đầu tư tài chính	20,00%	20,00%

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**58.466.725.666**	**(356.168.704)**	**129.034.230.638**	**(356.168.704)**
Phải thu các bên liên quan	***41.200.600.667***	**-**	***104.221.275.923***	**-**
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	11.380.625.758	-	43.807.574.463	-
- Công ty CP Ẩm thực Mặt trời vàng	569.543.749	-	509.981.193	-
- Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	29.250.431.160	-	59.903.720.267	-
Phải thu các khách hàng khác	**17.266.124.999**	**(356.168.704)**	**24.812.954.715**	**(356.168.704)**
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc	13.829.639.900	-	20.716.182.234	-
- Các đối tượng khác	3.436.485.099	(356.168.704)	4.096.772.481	(356.168.704)
b) Dài hạn	**-**	**-**	**-**	**-**
Cộng	**58.466.725.666**	**(356.168.704)**	**129.034.230.638**	**(356.168.704)**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**6.164.441.685**	**(2.124.637.114)**	**8.886.685.770**	**(2.124.637.114)**
Trả trước cho người bán khác	**6.164.441.685**	**(2.124.637.114)**	**8.886.685.770**	**(2.124.637.114)**
- Ông Vương Trung Nguyên	2.000.000.000	(2.000.000.000)	2.000.000.000	(2.000.000.000)
- Các đối tượng khác	4.164.441.685	(124.637.114)	6.886.685.770	(124.637.114)
b) Dài hạn	**-**	**-**	**-**	**-**
Cộng	**6.164.441.685**	**(2.124.637.114)**	**8.886.685.770**	**(2.124.637.114)**

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**102.079.210.317**	**(3.495.764.698)**	**88.948.221.801**	**(3.495.764.698)**
Bên liên quan	**7.973.032.000**	-	-	-
- Phải thu cổ tức: Công ty CP Giải pháp phần mềm tài chính	3.672.000.000	-	-	-
- Phải thu cổ tức: Công ty CP Phát triển điện Trà Vinh	4.301.032.000	-	-	-
Các đối tượng khác	**94.106.178.317**	**(3.495.764.698)**	**88.948.221.801**	**(3.495.764.698)**
- Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	20.000.000	(20.000.000)	20.000.000	(20.000.000)
- Phải thu lãi tiền gửi, trái tức	7.077.993.174	-	7.528.768.303	-
- Kinh phí giải phóng mặt bằng của 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	-
- Ký cược, ký quỹ	346.355.000	-	339.782.422	-
- Tạm ứng	55.311.089.991	(2.995.764.698)	40.202.834.937	(2.995.764.698)
- Hợp tác thành lập quỹ đầu tư	-	-	10.000.000.000	-
- Phải thu khác	1.675.366.288	(480.000.000)	1.181.462.275	(480.000.000)
b) Dài hạn	**18.375.816.245**	-	**18.349.816.245**	-
- Ký cược, ký quỹ	18.375.816.245	-	18.349.816.245	-
- *Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt*	*12.422.387.000*	-	*12.422.387.000*	-
- *Các khoản ký quỹ khác*	*5.953.429.245*	-	*5.927.429.245*	-
Cộng	**120.455.026.562**	**(3.495.764.698)**	**107.298.038.046**	**(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.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	9.176.580.242	(99.069.685)	7.027.039.679	(99.069.685)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	38.672.974.167	-	3.288.121.437	-
Sản phẩm	3.730.910.758	-	4.040.869.257	-
Hàng hóa	19.271.035.349	-	17.858.596.141	-
Cộng	**70.851.500.516**	**(99.069.685)**	**32.214.626.514**	**(99.069.685)**

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	**74.095.915.410**	**74.095.915.410**	**68.396.411.825**	**68.396.411.825**
- 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, phường Thốt Nốt (2)	21.209.336.562	21.209.336.562	20.681.569.062	20.681.569.062
- Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong (3)	18.668.409.684	18.668.409.684	16.164.403.407	16.164.403.407
- Căn biệt thự phố tại dự án Khu phố PALM GARDEN Phú Quốc (4)	17.899.294.830	17.899.294.830	17.899.294.830	17.899.294.830
- Các dự án khác	9.175.476.814	9.175.476.814	6.507.747.006	6.507.747.006
Cộng	**74.095.915.410**	**74.095.915.410**	**68.396.411.825**	**68.396.411.825**

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

(2) Dự án khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, phường Thốt Nốt được Ủy ban Nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 1535/QĐ-UBND ngày 25/06/2019, tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 621 tỷ VND, mục đích 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.

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	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 cho sản phẩm định kỳ	TSCĐ HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ							
Số đầu kỳ	**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**
- Mua trong kỳ	-	523.157.481	-	85.638.889	-	-	608.796.370
- Đầu tư XDCB hoàn thành	240.787.761	538.608.307	-	-	-	-	779.396.068
Số cuối kỳ	**843.110.831.775**	**351.969.561.666**	**7.448.869.001**	**6.662.302.645**	**226.160.265**	**898.551.799**	**1.210.316.277.151**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số đầu kỳ	**(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)**
- Khấu hao trong	(15.298.005.863)	(13.457.567.800)	(594.201.824)	(465.692.020)	-	(82.706.037)	(29.898.173.544)
Số cuối kỳ	**(378.473.212.500)**	**(288.646.034.841)**	**(4.847.273.459)**	**(4.206.585.381)**	**(226.160.265)**	**(870.071.965)**	**(677.269.338.411)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Số đầu kỳ	**479.694.837.377**	**75.719.328.837**	**3.195.797.366**	**2.835.770.395**	**-**	**111.185.871**	**561.556.919.846**
Số cuối kỳ	**464.637.619.275**	**63.323.526.825**	**2.601.595.542**	**2.455.717.264**	**-**	**28.479.834**	**533.046.938.740**

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 30/06/2026 là 156.739.714.278 VND. (tại ngày 01/01/2026 là 161.153.739.204 VND).
- Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là: 19.454.924.351 VND. (tại ngày 01/01/2026 là 15.835.830.251 VND).

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn không có tài sản cố định hữu hình riêng lẻ nào có nguyên giá chiếm từ 10% tổng nguyên giá tài sản cố định hữu hình trở lên.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Nhãn hiệu hàng hoá	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	**356.250.000**	**49.656.320.023**	**440.000.000**	**50.452.570.023**
- Mua trong kỳ	-	345.000.000	-	**345.000.000**
- Tự xây dựng	-	600.000.000	-	**600.000.000**
Số cuối kỳ	**356.250.000**	**50.601.320.023**	**440.000.000**	**51.397.570.023**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	**(323.453.705)**	**(41.349.525.947)**	**(440.000.000)**	**(42.112.979.652)**
- Khấu hao trong kỳ	(32.796.295)	(2.952.563.250)	-	(2.985.359.545)
Số cuối kỳ	**(356.250.000)**	**(44.302.089.197)**	**(440.000.000)**	**(45.098.339.197)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số đầu kỳ	**32.796.295**	**8.306.794.076**	-	**8.339.590.371**
Số cuối kỳ	-	**6.299.230.826**	-	**6.299.230.826**

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là: 25.307.069.725 VND (tại ngày 01/01/2026 là 23.049.215.393 VND).

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn không có tài sản cố định vô hình riêng lẻ nào có nguyên giá chiếm từ 10% tổng nguyên giá tài sản cố định hữu hình trở lên.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ	**17.403.806.849**	-	-	**17.403.806.849**
- Quyền sử dụng đất	4.578.359.545	-	-	4.578.359.545
- Nhà và quyền sử dụng đất	12.825.447.304	-	-	12.825.447.304
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	**(6.152.850.696)**	**(109.177.350)**	-	**(6.262.028.046)**
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	(6.152.850.696)	(109.177.350)	-	(6.262.028.046)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**11.250.956.153**	-	**109.177.350**	**11.141.778.803**
- Quyền sử dụng đất	4.578.359.545	-	-	4.578.359.545
- Nhà và quyền sử dụng đất	6.672.596.608	-	109.177.350	6.563.419.258

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)

Chi tiết danh mục bất động sản đầu tư tại 30/06/2026:

	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	4.578.359.545	-	4.578.359.545
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	5.435.061.041	2.914.299.023	2.520.762.018
Tổng	**17.403.806.849**	**6.262.028.046**	**11.141.778.803**

15. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn	**8.799.942.768**	**4.514.704.546**
- Chi phí bảo hiểm	365.432.191	601.591.403
- Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng	2.031.139.813	1.543.602.761
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	561.904.647	574.357.232
- Chi phí công nghệ thông tin	2.196.127.466	776.780.038
- Chi phí thuê đất	2.408.844.000	-
- Các khoản khác	1.236.494.651	1.018.373.112
b) Dài hạn	**132.344.700.687**	**137.014.615.602**
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.579.058.616	3.707.580.859
- Chi phí công nghệ thông tin	7.136.387.181	8.806.248.062
- Chi phí sửa chữa, cải tạo	5.237.323.074	4.749.703.597
- Phí tư vấn pháp lý cấp quyền sử dụng đất tại 19 Trúc Khê (1)	2.722.222.235	2.788.888.901
- Lợi thế quyền thuê đất (2)	112.558.210.335	115.417.985.191
- Các khoản khác	1.111.499.246	1.544.208.992
Cộng	**141.144.643.455**	**141.529.320.148**

(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 kỳ này là 2.859.774.856 VND tương ứng với thời gian sử dụng đất.

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 Quản lý quỹ Đầu tư IPA Partner	Công ty TNHH Quản lý đầu tư IVISION	Công ty TNHH Quản lý đầu tư IVALUE	Công ty TNHH Quản lý đầu tư ICAPITAL	Công ty TNHH Quản lý đầu tư IPROSPER	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ										
Số đầu kỳ	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
Số cuối kỳ	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										
Số đầu kỳ	(7.833.503.814)	(1.139.840.432)	(7.247.912.227)	(35.378.750.910)	(6.042.157.391)	(7.886.091)	(11.469.191)	(8.641.118)	(5.091.095)	(57.675.252.268)
- Phân bổ trong kỳ	(460.794.343)	-	-	(2.588.689.091)	(1.450.117.773)	(47.316.546)	(68.815.147)	(51.846.705)	(30.546.572)	(4.698.126.177)
Số cuối kỳ	(8.294.298.157)	(1.139.840.432)	(7.247.912.227)	(37.967.440.001)	(7.492.275.163)	(55.202.637)	(80.284.338)	(60.487.823)	(35.637.667)	(62.373.378.445)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI										
Số đầu kỳ	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
Số cuối kỳ	921.588.687	-	-	13.806.341.814	21.510.080.303	891.128.276	1.296.018.594	976.446.281	575.293.770	39.976.897.725

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn	**9.582.973.610**	**7.251.221.234**
Bên liên quan	***411.335.246***	***227.008.602***
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	96.111.747	62.728.055
- Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	194.806.183	6.277.783
- Công ty CP Ẩm thực Mặt trời vàng	120.417.316	158.002.764
Bên khác	***9.171.638.364***	***7.024.212.632***
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang	980.207.106	980.207.106
- Công ty CP Thủy điện Thác Bà	1.792.079.706	-
- Công ty Cổ phần Thảo mộc Bản Địa Việt	1.336.541.268	1.706.902.460
- Phải trả các đối tượng khác	5.062.810.284	4.337.103.066
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**9.582.973.610**	**7.251.221.234**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn	**9.872.063.153**	-
Trả trước của các bên liên quan	***9.872.063.153***	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	4.943.973.671	-
- Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	4.928.089.482	-
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**9.872.063.153**	-

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	Số cuối kỳ	Trong kỳ		Số đầu kỳ
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	**392.326.190.503**	**94.695.238.512**	**48.800.971.987**	**346.431.923.978**
Bên liên quan	***233.983.721.511***	***22.295.520***	***9***	***233.961.426.000***
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (1)	233.983.721.511	22.295.520	9	233.961.426.000
Bên khác	***146.342.468.992***	***88.672.942.992***	***42.800.971.978***	***100.470.497.978***
- Các cá nhân (2)	146.342.468.992	88.672.942.992	42.800.971.978	100.470.497.978
Vay dài hạn đến hạn trả	***12.000.000.000***	***6.000.000.000***	***6.000.000.000***	***12.000.000.000***
+ Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (3)	12.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	12.000.000.000
b) Vay dài hạn	**5.047.088.790.795**	**-**	**613.261.802.902**	**5.660.350.593.697**
+ Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (3)	9.980.404.782	-	6.000.000.000	15.980.404.782
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (4)	4.712.488.236.572	-	607.307.334.658	5.319.795.571.230
+ Mệnh giá trái phiếu	*4.714.000.000.000*	-	*608.000.000.000*	*5.322.000.000.000*
+ Chi phí phát hành	*(1.511.763.428)*	-	*(692.665.342)*	*(2.204.428.770)*
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (5)	324.620.149.441	-	(45.531.756)	324.574.617.685
+ Mệnh giá trái phiếu	*325.000.000.000*	-	-	*325.000.000.000*
+ Chi phí phát hành	*(379.850.559)*	-	*(45.531.756)*	*(425.382.315)*
Cộng	**5.439.414.981.298**	**94.695.238.512**	**662.062.774.889**	**6.006.782.517.675**

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
(1)	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty TNHH Quản lý Đầu tư IVALUE; Công ty TNHH Quản lý Đầu tư ICAPITAL; Công ty TNHH 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 cổ tức, tiền gửi giao dịch chứng khoán, và các tài sản/ quyền tài sản phát sinh/ hình thành từ các tài sản trên tài khoản giao dịch chứng khoán
(2)	Cán bộ công nhân viên và người nuôi ong	Công ty Cổ phần Ong 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	Tín chấp
	Cá nhân khác	Công ty Cổ phần Stockbook (Công ty con của Tập đoàn)	Không quá 6 tháng	Từ 8,84%/năm đến 9,26%/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)

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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.

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Thông tin về trái phiếu

Ngày phát hành	Mã trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Lãi suất	Mục đích phát hành	Kỳ hạn trái phiếu	Mệnh giá VND
(4) Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A						
05/06/2024	IPAH2429001	3.170	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.	5 năm	317.000.000.000
27/06/2024	IPAH2429002	7.350	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.	5 năm	735.000.000.000
02/08/2024	IPAH2429003	10.960	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.	5 năm	1.096.000.000.000
05/11/2024	IPAH2429004	6.000	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.	5 năm	600.000.000.000
04/12/2024	IPAH2429005	5.500	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.	5 năm	550.000.000.000

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (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	IPA12501	14.160	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 IPAF. Công ty IPAF 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.	5 năm	1.416.000.000.000
(5) Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà						
20/08/2025	BHB12501	3.250	9,5%/năm	Cơ cấu lại nợ trái phiếu của chính Tổ Chức Phát Hành phù hợp với quy định của pháp luật.	5 năm	325.000.000.000

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

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	4.444.972.069	13.884.484.093	15.015.186.400	3.314.269.762
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	9.114.892	9.114.892	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.493.265.950	12.712.784.451	39.331.230.960	12.874.819.441
- Thuế thu nhập cá nhân	4.702.994.136	9.538.949.446	6.960.027.544	7.281.916.038
- Thuế tài nguyên	891.167.049	3.608.685.476	3.956.669.619	543.182.906
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	3.794.793.310	1.392.474.310	2.402.319.000
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.711.544.868	2.243.502.619	3.336.243.379	618.804.108
Cộng	**51.243.944.072**	**45.792.314.287**	**70.000.947.104**	**27.035.311.255**

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	2.546.181	4.400.279	3.556.096	1.701.998
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	216.546.424	-	-	216.546.424
- Thuế thu nhập cá nhân	22.798	-	-	22.798
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.930.659.888	3.830.360.734	421.704.007	522.003.161
- Các loại thuế khác	2.000.000	-	-	2.000.000
Cộng	**4.151.775.291**	**3.834.761.013**	**425.260.103**	**742.274.381**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Chi phí lãi vay	12.937.813.243	15.565.785.178
- Lãi trái phiếu phát hành	274.556.507.761	126.092.849.313
- Phí phát hành trái phiếu	-	420.000.000
- Chi phí xây dựng nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B	3.460.640.043	3.460.640.043
- Các khoản chi phí phải trả khác	767.818.389	722.381.470
Cộng	**291.722.779.436**	**146.261.656.004**
Trong đó, phải trả bên liên quan	**9.710.841.472**	**1.009.542.925**
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	9.710.841.472	1.009.542.925

22. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Bên liên quan	-	***3.245.233.822***
- Ông Vũ Hiền	-	1.396.732.900
- Bà Phạm Minh Hương	-	1.218.000.000
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	-	630.500.922
Các đối tượng khác	***705.617.685***	***4.388.104.763***
- Các đối tượng khác	705.617.685	4.388.104.763
Cộng	**705.617.685**	**7.633.338.585**

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn	**3.707.567.065**	**3.660.030.056**
- Kinh phí công đoàn	3.144.193.786	3.248.131.386
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	563.373.279	411.898.670
b) Dài hạn	**9.385.247.720**	**5.385.247.720**
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.385.247.720	5.385.247.720
Cộng	**13.092.814.785**	**9.045.277.776**
c) Phải trả, phải nộp khác là các bên liên quan	**3.775.497.833**	**3.774.173.559**
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	2.413.000.000	2.413.000.000
- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	1.362.497.833	1.361.173.559

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	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
Số đầu năm trước	**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**
- Ảnh hưởng do công ty con tăng vốn trong năm	-	-	-	-	3.883.160.415	8.116.839.585	12.000.000.000
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	467.417.315.513	33.280.790.120	500.698.105.633
- 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)
- Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	(1.200.000.000)	-	(1.200.000.000)
Số cuối năm trước	**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**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	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
Số đầu kỳ	**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**
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	221.640.477.988	3.862.433.994	225.502.911.982
- Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty con	-	4.826.593	10.089.983	116.845	337.851.395	(424.241.551)	(71.356.735)
- Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty con	-	-	-	-	104.228.699	(104.228.699)	-
- Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty liên kết	-	-	-	-	(25.828.004.357)	-	(25.828.004.357)
- Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty liên kết	-	-	-	-	(11.207.432.485)	-	(11.207.432.485)
- Giảm khác	-	-	-	-	(600.000.000)	-	(600.000.000)
Số cuối kỳ	**2.138.357.750.000**	**32.054.663.773**	**64.278.593.211**	**635.788.755**	**2.640.078.627.321**	**213.994.526.592**	**5.089.399.949.652**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

24.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ 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
- Các cổ đông khác	840.380.150.000	840.380.150.000
Cộng	**2.138.357.750.000**	**2.138.357.750.000**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
+ Vốn góp cuối kỳ	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
- Cổ tức, lợi nhuận		
+ Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	7.633.338.585	4.212.439.685
+ Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	-	40.758.934.000
+ Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(6.927.720.900)	(27.953.659.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	**705.617.685**	**17.017.714.685**

24.4 CỔ PHIẾU

	Số cuối kỳ CP	Số đầu kỳ 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
+ Cổ phiếu phổ thông	*213.835.775*	*213.835.775*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	213.835.775	213.835.775
+ Cổ phiếu phổ thông	213.835.775	213.835.775
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

24.5 CÁC QUỸ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Quỹ đầu tư phát triển	64.278.593.211	64.268.503.228
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	635.788.755	635.671.910

25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT HOẠT ĐỘNG

Nợ khó đòi đã xử lý

Đối tượng	Nguyên nhân	Thời gian xử lý	VND
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

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Doanh thu bán điện thương phẩm	71.269.374.111	74.729.601.327
- Doanh thu bán sản phẩm	11.176.478.352	4.329.410.761
- Doanh thu bán hàng hóa	26.852.510.284	16.172.114.449
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	138.636.780.230	95.438.741.811
- Doanh thu từ hợp tác kinh doanh (*)	6.480.000.000	-
Cộng	**254.415.142.977**	**190.669.868.348**

(*) 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.

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Giá vốn bán điện thương phẩm	38.746.044.090	37.760.994.013
- Giá vốn của sản phẩm đã bán	9.028.234.109	2.131.174.163
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	15.270.151.309	9.942.227.480
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	84.537.663.077	59.448.553.920
- Giá vốn từ hợp tác kinh doanh	1.870.675.284	-
- Phân bổ lợi thế quyền thuê đất	2.859.774.856	2.859.774.856
Cộng	**152.312.542.725**	**112.142.724.432**

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	64.655.376.997	47.820.688.107
- Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	4.310.000.000
- Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	66.095.210.231	9.175.168.081
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	148.100.000	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	38.362.979
Cộng	**130.898.687.228**	**61.344.219.167**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Lãi trái phiếu, lãi tiền vay	258.686.406.000	174.501.885.375
- Dự phòng/ Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	74.498.014.131	(32.670.474.624)
- Chi phí hoạt động tài chính khác	669.753.185	915.786.184
Cộng	**333.854.173.316**	**142.747.196.935**

30. PHẦN LÃI HOẶC LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi, lỗ từ công ty liên kết	389.942.112.371	201.061.119.922
	389.942.112.371	**201.061.119.922**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	***39.060.459.353***	***34.499.454.213***
- Chi phí nhân viên quản lý	17.766.399.833	16.048.677.715
- Chi phí đồ dùng văn phòng	949.101.359	434.905.315
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	1.081.539.517	1.678.714.850
- Thuế, phí và lệ phí	1.534.943.541	868.891.609
- Chi phí dự phòng	-	(800.000.000)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.305.482.508	7.785.997.135
- Chi phí bằng tiền khác	1.724.866.418	3.620.270.772
- Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	4.698.126.177	4.861.996.817
b) Các khoản chi phí bán hàng	***12.138.512.835***	***8.956.779.985***
- Chi phí nhân viên	6.119.902.989	5.496.764.491
- Chi phí vật liệu, bao bì	665.081.652	457.427.040
- Chi phí khấu hao TSCĐ	287.907.174	303.461.698
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.970.731.533	1.664.561.553
- Chi phí bằng tiền khác	1.094.889.487	1.034.565.203
Cộng	**51.198.972.188**	**43.456.234.198**

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty mẹ và các công ty con	12.712.784.451	10.564.822.880
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**12.712.784.451**	**10.564.822.880**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

33.1 Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ 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	86.311.096.875
	86.311.096.875	**86.311.096.875**

33.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ 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	55.299.834.604	55.910.313.756
	55.299.834.604	**55.910.313.756**

33.3 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(609.944.253)	(785.941.118)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	42.978	(251.002.000)
	(609.901.275)	**(1.036.943.118)**

34. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí nguyên vật liệu	30.032.160.993	6.859.657.319
- Chi phí nhân công	122.699.530.162	79.900.892.949
- Khấu hao tài sản cố định	32.555.915.829	40.102.454.591
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.418.047.146	27.255.554.661
- Chi phí dự phòng	-	(800.000.000)
- Chi phí bằng tiền khác	20.427.580.916	19.344.697.427
Cộng	**237.133.235.046**	**172.663.256.947**

35. 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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận hoặc lỗ công ty mẹ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	221.640.477.988	124.917.976.390
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	213.835.775	213.835.775
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	**1.036**	**584**

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.

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

Ngày 24/07/2026, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã ban hành Nghị quyết số 113/2026/NQ-HĐQT thông qua việc triển khai thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty theo phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua tại Điều 10 của Nghị quyết số 92/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/06/2026. Ngày 10/08/2026, Công ty đã ra thông báo số 130/2026/TB-IPA về việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Theo đó:

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 32.075.366 cổ phiếu;

- Tỷ lệ thực hiện quyền: 1:0,15 (cổ đông sở hữu mỗi 01 cổ phiếu được nhận 01 quyền, mỗi 100 quyền được nhận 15 cổ phiếu phát hành thêm);

- Nguồn vốn phát hành: Từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty;

- Ngày đăng ký cuối cùng: 24/08/2026.

Ngoài sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, không có sự kiện nào khác sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

37. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận được báo cáo là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

37. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Dịch vụ tài chính, đầu tư VND	Sản xuất điện thương phẩm VND	Giải pháp doanh nghiệp VND	Thực phẩm F&B VND	BĐS và các lĩnh vực khác VND	Tổng cộng các bộ phận VND	Loại trừ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần từ bán hàng	18.479.960.430	71.269.374.111	101.394.559.562	45.920.016.117	26.456.156.703	263.520.066.923	(9.144.503.906)	254.375.563.017
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	***7.683.369.415***	***32.523.330.021***	***41.969.082.647***	***14.301.972.211***	***8.445.040.854***	***104.922.795.148***	***(2.859.774.856)***	***102.063.020.292***
Tổng chi phí mua tài sản cố định	582.711.018	468.213.963	685.638.889	2.849.006.277	3.481.865.876	8.067.436.023	-	8.067.436.023
Tài sản bộ phận	10.721.018.949.583	944.604.628.777	348.725.444.202	352.089.983.816	1.150.958.490.035	13.517.397.496.413	(2.644.473.565.273)	10.872.923.931.140
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	126.287.994.600	126.287.994.600
Tổng tài sản	***10.721.018.949.583***	***944.604.628.777***	***348.725.444.202***	***352.089.983.816***	***1.150.958.490.035***	***13.517.397.496.413***	***(2.518.185.570.673)***	***10.999.211.925.740***
Nợ phải trả các bộ phận	5.215.397.905.538	428.887.231.294	173.932.407.202	76.847.748.025	27.016.203.623	5.922.081.495.682	(111.995.136.527)	5.810.086.359.155
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	99.725.616.933	99.725.616.933
Tổng nợ phải trả	***5.215.397.905.538***	***428.887.231.294***	***173.932.407.202***	***76.847.748.025***	***27.016.203.623***	***5.922.081.495.682***	***(12.269.519.594)***	***5.909.811.976.088***

37. 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	73.453.185.701	183.586.881.222	6.480.000.000	-	-	-	(9.144.503.906)	254.375.563.017
Tổng chi phí mua tài sản cố định	468.213.963	4.117.356.184	3.340.740.740	-	-	141.125.136	-	8.067.436.023
Tài sản bộ phận	952.966.317.718	12.279.253.775.294	101.125.336.476	1.322.554.383	13.922.027.363	168.807.485.179	(2.644.473.565.273)	10.872.923.931.140

38. THÔNG TIN KHÁC

38.1 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 kỳ như sau:

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

Thu nhập và thù lao của Ban Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Họ và tên	**Chức vụ**		
Ông Vũ Hiền	Chủ tịch HĐQT	138.000.000	138.000.000
Bà Phạm Minh Hương	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT (đến ngày 24/06/2025)	-	48.000.000
Ông Vũ Hoàng Hà	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Vũ Long	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Mai Hữu Đạt	Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	749.500.000	573.500.000
Bà Nguyễn Hồng Huệ	Trưởng Ban kiểm soát	30.000.000	-
Bà Đặng Hoàng My	Thành viên Ban Kiểm soát	30.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Thành viên Ban Kiểm soát	30.000.000	-
Cộng		**1.121.500.000**	**903.500.000**

38. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.020.904.778	13.989.094.589
- Mua chứng khoán kinh doanh	202.673.002.260	-
- Nhận chuyển nhượng vốn góp	-	22.358.000.000
- Chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	951.542.954.665	426.042.128.253
- Phí phát hành trái phiếu, phí lưu ký, phí giao dịch	528.813.064	624.908.804
- Lãi từ hoạt động chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	7.437.338.251	9.162.611.447
- Tiền điện, nước thu hộ	540.492.486	597.893.700
- Cổ tức được chia	196.659.238.500	196.659.238.500
- Mua lại trái phiếu Công ty phát hành trước hạn	614.962.846.400	-
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	118.865.455	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Nhận tiền đặt cọc	-	200.000.000.000
- Doanh thu hợp tác kinh doanh	6.480.000.000	-
- Tiền điện, nước thu hộ	559.855.338	573.687.114
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm	4.919.552.115	4.737.551.501
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm	3.034.354.599	2.150.349.716
- Chi phí thuê tài sản, mua hàng hóa, dịch vụ	120.000.000	518.125.027
- Tiền điện, nước thu hộ	209.560.000	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Ẩm thực Mặt trời vàng		
- Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm	482.421.853	72.879.014
- Chi phí mua hàng hóa, sản phẩm	338.635.060	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Mua chứng khoán kinh doanh	55.957.500.931	-
- Bán chứng khoán kinh doanh	195.281.329.780	-
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh	3.484.499.780	-
- Cho vay Dplus	21.000.000.000	-
- Thu hồi cho vay Dplus	64.500.000.000	-
- Lãi cho vay Dplus, lãi tiền gửi	811.828.317	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	365.243.590	-

38. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Trả tiền đặt cọc	-	80.000.000.000
- Nhận tiền đặt cọc	-	200.000.000.000
- Bán trái phiếu kinh doanh	-	4.854.913.260
- Lãi bán trái phiếu kinh doanh	-	173.253.820
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	661.000.000	2.672.100.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.063.000.000	3.036.150.000
- Nhận chuyển nhượng vốn góp	-	626.250.000
- Tiền điện, nước thu hộ	5.693.812	4.568.790
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Phát triển điện Trà Vinh		
- Cổ tức được chia	6.989.177.000	3.763.403.000
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	3.672.000.000	2.520.000.000
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	18.487.458.000	5.491.257.000
- Chia cổ tức	-	990.000.000
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	21.013.380.000	3.755.305.000
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	19.553.833.332	29.349.549.998
- Thu hồi cho vay Dplus	12.000.000.000	-
- Lãi cho vay, lãi tiền gửi	54.850.917	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Chia cổ tức	-	85.000.000
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	127.500.000	127.500.000
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	41.083.632.222	9.876.754.724

38. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần IPA Living và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.156.363.639	5.276.176.980
- Cho vay Dplus	4.000.000.000	10.500.000.000
- Thu hồi cho vay Dplus	4.000.000.000	11.000.000.000
- Lãi cho vay, lãi tiền gửi	97.329.092	33.278.799
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần IPA Living và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.452.284.583	5.385.975.832
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần IPA Living và Công ty Cổ phần Ẩm thực Mặt trời vàng		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	360.000.000	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý Anvie và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Cung cấp dịch vụ	333.600.000	-
- Cho vay Dplus	-	10.100.000.000
- Thu hồi cho vay Dplus	-	10.100.000.000
- Lãi cho vay Dplus, lãi tiền gửi	-	23.321.380
- Bán trái phiếu kinh doanh	-	9.655.744.686
- Lãi bán trái phiếu kinh doanh	-	30.121.401
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý Anvie và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Cung cấp dịch vụ	545.800.000	-
Giao dịch giữa Công ty TNHH Quản lý quỹ Đầu tư IPA Partner và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu phí quản lý danh mục	3.542.371.043	2.318.598.572
- Phí giao dịch, phí đại lý	509.688.414	491.532.092
Giao dịch giữa Công ty TNHH Quản lý quỹ Đầu tư IPA Partner và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu phí quản lý danh mục	-	5.738.049.373
Giao dịch giữa Công ty TNHH Quản lý quỹ Đầu tư IPA Partner và Công ty Cổ phần Ẩm thực Mặt trời vàng		
- Doanh thu phí quản lý danh mục	105.036.427	104.106.565

38. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và ông Vũ Hiền		
- Chia cổ tức	-	4.060.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và bà Phạm Minh Hương		
- Chia cổ tức	-	4.060.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và ông Vũ Hiền		
- Chia cổ tức	-	441.575.400
Giao dịch giữa Công ty TNHH Quản lý đầu tư IVISION và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Bán chứng khoán kinh doanh	104.322.400.000	-
- Mua chứng khoán	104.256.000.000	-
- Vay ký quỹ	9.846.720	-
- Phí lưu ký, phí giao dịch	30.729.920	-
- Lãi tiền vay	3.866.376.942	-
- Lãi trái phiếu	3.669.917.708	-
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh	322.400.000	-
Giao dịch giữa Công ty TNHH Quản lý đầu tư IVALUE và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Bán chứng khoán kinh doanh	26.080.600.000	-
- Mua chứng khoán	26.064.000.000	-
- Vay ký quỹ	2.620.800	-
- Phí lưu ký, phí giao dịch	8.341.843	-
- Lãi tiền vay	966.986.302	-
- Lãi trái phiếu	917.479.427	-
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh	80.600.000	-
Giao dịch giữa Công ty TNHH Quản lý đầu tư ICAPITAL và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Bán chứng khoán kinh doanh	104.322.400.000	-
- Mua chứng khoán	103.713.000.000	-
- Vay ký quỹ	9.827.991	-
- Phí lưu ký, phí giao dịch	30.711.200	-
- Lãi tiền vay	3.867.935.303	-
- Lãi trái phiếu	3.669.917.708	-
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh	322.400.000	-

38.2 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.

38. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

38.3 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 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã được kiểm toán và số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được kiểm toán.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 3, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng theo Thông tư 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025 và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014. Theo đó, một số số liệu so sánh đã được phân loại lại trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho phù hợp với quy định mới liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong kỳ trước, trước và sau khi được phân loại lại như sau:

38. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

38.3 SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC và thông tư 43/2026/TT-BTC			
Tên khoản mục	**Mã số**	**Số tiền**	**Tên khoản mục**	**Mã số**	**Số tiền**	**Thay đổi**
a/ Bảng Cân đối kế toán hợp nhất			**a/ Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất**			**Đổi tên**
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**1.700.135.695.660**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**2.430.491.477.660**	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	-	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	730.355.782.000	Trình bày lại, đổi tên
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**951.248.349.693**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**	**220.892.567.693**	
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	717.594.087.259				Xóa bỏ
Phải thu ngắn hạn khác	136	101.709.916.542	Phải thu ngắn hạn khác	135	88.948.221.801	Trình bày lại, đổi mã số
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(5.976.570.516)	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(5.976.570.516)	Đổi tên, đổi mã số
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	(99.069.685)	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142	(99.069.685)	Đổi mã số
Tài sản ngắn hạn khác	**150**	**10.838.390.064**	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**	**10.838.390.064**	Đổi mã số
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.514.704.546	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	4.514.704.546	Đổi tên, đổi mã số
Thuế GTGT được khấu trừ	152	2.171.910.227	Thuế GTGT được khấu trừ	162	2.171.910.227	Đổi mã số
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.151.775.291	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	4.151.775.291	Đổi mã số
Các khoản phải thu dài hạn	**210**	**23.349.816.245**	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**	**18.349.816.245**	
Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.000.000.000				Xóa bỏ
Phải thu dài hạn khác	216	18.349.816.245	Phải thu dài hạn khác	215	18.349.816.245	Đổi mã số
Bất động sản đầu tư	**230**	**11.250.956.153**	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**11.250.956.153**	**Đổi mã số**
- Nguyên giá	231	17.403.806.849	- Nguyên giá	241	17.403.806.849	Đổi mã số
- Giá trị hao mòn lũy kế	232	(6.152.850.696)	- Giá trị hao mòn lũy kế	242	(6.152.850.696)	Đổi mã số
Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**68.396.411.825**	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**	**68.396.411.825**	**Đổi mã số**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	68.396.411.825	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	68.396.411.825	Đổi mã số

38. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

38.3 SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC và thông tư 43/2026/TT-BTC			
Tên khoản mục	**Mã số**	**Số tiền**	**Tên khoản mục**	**Mã số**	**Số tiền**	**Thay đổi**
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**7.539.069.754.748**	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**7.544.069.754.748**	**Đổi mã số**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	7.100.405.795.377	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	7.100.405.795.377	Đổi mã số
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	937.950.931.200	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	937.950.931.200	Đổi tên, đổi mã số
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(499.286.971.829)	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	(499.286.971.829)	Đổi tên, đổi mã số
			Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	5.000.000.000	Trình bày lại, đổi mã số
Tài sản dài hạn khác	**260**	**268.000.736.379**	**Tài sản dài hạn khác**	**270**	**268.000.736.379**	**Đổi mã số**
Chi phí trả trước dài hạn	261	137.014.615.602	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	137.014.615.602	Đổi tên, đổi mã số
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	86.311.096.875	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	86.311.096.875	Đổi mã số
Lợi thế thương mại	269	44.675.023.902	Lợi thế thương mại	279	44.675.023.902	Đổi mã số
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**	**11.233.261.024.863**	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**	**280**	**11.233.261.024.863**	**Đổi mã số**
			Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	7.633.338.585	Thêm mới, trình bày lại
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	51.243.944.072	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	51.243.944.072	Đổi tên, đổi mã số
Phải trả người lao động	314	3.023.142.185	Phải trả người lao động	315	3.023.142.185	Đổi mã số
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	146.261.656.004	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	146.261.656.004	Đổi mã số
Phải trả ngắn hạn khác	319	11.293.368.641	Phải trả ngắn hạn khác	320	3.660.030.056	Trình bày lại, đổi mã số
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	44.425.782.329	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	44.425.782.329	Đổi mã số
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	346.431.923.978	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	346.431.923.978	Đổi mã số
Phải trả dài hạn khác	337	5.385.247.720	Phải trả dài hạn khác	338	5.385.247.720	Đổi mã số
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.660.350.593.697	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.660.350.593.697	Đổi mã số
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	55.910.313.756	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	55.910.313.756	Đổi mã số

38. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

38.3 SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC và thông tư 43/2026/TT-BTC			
Tên khoản mục	**Mã số**	**Số tiền**	**Tên khoản mục**	**Mã số**	**Số tiền**	**Thay đổi**
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	635.671.910	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	635.671.910	Đổi mã số
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	2.455.631.506.081	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	2.455.631.506.081	Đổi mã số
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	2.005.862.300.468	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	2.005.862.300.468	Đổi mã số
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	449.769.205.613	LNST chưa phân phối kỳ này	420b	449.769.205.613	Đổi mã số

38. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

38.3 SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC và thông tư 43/2026/TT-BTC			
Tên khoản mục	**Mã số**	**Số tiền**	**Tên khoản mục**	**Mã số**	**Số tiền**	**Thay đổi**
b. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			**b. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**			
Doanh thu hoạt động tài chính	21	264.286.860.667	Doanh thu hoạt động tài chính	22	61.344.219.167	Trình bày lại, đổi mã số
Chi phí tài chính	22	142.747.196.935	Chi phí tài chính	23	142.747.196.935	Đổi mã số
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	174.501.885.375	- Trong đó: Chi phí đi vay	24	174.501.885.375	Đổi tên, đổi mã số
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	(1.881.521.578)	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	201.061.119.922	Trình bày lại, đổi mã số
c. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất			**c. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(253.191.798.029)	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(253.191.798.029)	Đổi tên
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(10.745.333.936)	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(10.745.333.936)	Đổi tên
- Tiền lãi vay đã trả	14	(142.317.801.439)	- Chi phí đi vay đã trả	14	(142.317.801.439)	Đổi tên

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Dương Thành Trung	Nguyễn Thị Hương Thảo	Mai Hữu Đạt

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A
I.P.A INVESTMENTS GROUP
JOINT STOCK COMPANY

Số/No : 148 /2026/IPA

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026
Hanoi, 28 August 2026

GIẢI TRÌNH
BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH
KỲ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2026

DISCLOSURE ON
THE CHANGES IN BUSINESS PERFORMANCE
FOR THE SIX-MONTH PERIOD OF THE YEAR 2026

- Căn cứ quy định của pháp luật về công bố thông tin và căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
- *Pursuant to the legal regulations on information disclosure and the business performance results for the six-month period of 2026 of IPA Investment Group Joint Stock Company*

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư IPA (viết tắt là "Công ty I.P.A") xin giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh theo Báo cáo tài chính đã soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 so với kết quả kinh doanh cùng kỳ năm trước như sau:

IPA Investment Group Joint Stock Company (abbreviated as "IPA Company") hereby provides an explanation for the variance in business performance for the six-month period of 2026 in the Reviewed financial statements compared to the same period of the previous year as follows:

❖ **Báo cáo tài chính Riêng/ *Separated Financial Statements***

Kết quả kinh doanh kỳ 6 tháng đầu năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025/*Business performance for the period for the six-month period of 2026 compared to the same period in 2025:*

Chỉ tiêu/Item	01/01/2026-30/06/2026 (VND)	01/01/2025-30/06/2025 (VND)	Chênh lệch/ Difference (VND)	Tỷ lệ/ Percentage (%)
	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4) = (3)/(2)
Lợi nhuận sau thuế TNDN/Profit after tax	(10.877.582.044)	341.841.767.137	(352.719.349.181)	-103%

Lợi nhuận Báo cáo tài chính Riêng sau thuế TNDN giảm 352,7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước nguyên nhân chính do doanh thu hoạt động tài chính giảm và chi phí tài chính tăng.

T*he profit after tax in the Separate Financial Statements decreased by VND 352.7 billion compared to the same period last year, mainly due to a decrease in financial income and an increase in financial expenses.*

❖ **Báo cáo tài chính Hợp nhất/ Consolidated Financial Statements**

Kết quả kinh doanh kỳ 6 tháng đầu năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025/*Business performance for the period for the six-month period of 2026 compared to the same period in 2025:*

Chỉ tiêu/Item	01/01/2026-30/06/2026 (VND)	01/01/2025-30/06/2025 (VND)	Chênh lệch/ Difference (VND)	Tỷ lệ/ Percentage (%)
	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4) = (3)/(2)
Lợi nhuận sau thuế TNDN/Profit after tax	225.502.911.982	143.968.789.016	81.534.122.966	57%

Lợi nhuận Báo cáo tài chính Hợp nhất sau thuế TNDN tăng 81,5 tỷ đồng (tương ứng tăng 57%) so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng doanh thu thuần và thu nhập từ công ty liên kết.

The profit after tax in the Consolidated Financial Statements increased by VND 81.5 billion (correspondingly increased by 57%) compared to the same period last year, mainly due to an increase in net revenue and income from associates.

T/M CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A
ON BEHALF OF IPA INVESTMENT GROUP JOINT STOCK COMPANY
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
AUTHORIZED PERSON FOR INFORMATION DISCLOSURE

M.S.D.N: 0100779693 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

NGUYỄN THỊ HƯƠNG THẢO

Nơi nhận/Recipient:
- Như trên/As above;
- Lưu/Archives: Công ty/Company.