

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

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

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 41

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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng 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 riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- 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 riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Số: 1036/2026/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Về Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 41 kèm theo, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 riêng 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 riêng 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 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 riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng 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 giữa niên độ.



Nguyễn Minh Long

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNDKHN 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 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		967.165.926.014	1.430.037.416.720
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	15.798.611.308	10.625.349.110
Tiền	111		15.798.611.308	10.625.349.110
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	915.193.453.100	1.257.286.438.321
Chứng khoán kinh doanh	121		202.678.622.958	1.164.105.616.400
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		712.514.830.142	93.180.821.921
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		35.319.749.688	161.483.824.758
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	839.459.725	16.720.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.012.062.800	2.125.262.800
Phải thu ngắn hạn khác	135	9	32.468.227.163	159.341.841.958
Tài sản ngắn hạn khác	160		854.111.918	641.804.531
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	6	219.238.052	102.210.613
Thuế GTGT được khấu trừ	162		634.873.866	539.593.918
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.503.343.531.218	6.535.380.850.960
Các khoản phải thu dài hạn	210		13.222.387.000	13.222.387.000
Phải thu dài hạn khác	215	9	13.222.387.000	13.222.387.000
Tài sản cố định	220		462.661.721	771.102.719
Tài sản cố định hữu hình	221	10	462.661.721	771.102.719
- Nguyên giá	222		7.090.139.915	7.090.139.915
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.627.478.194)	(6.319.037.196)
Tài sản cố định vô hình	227	11	-	-
- Nguyên giá	228		1.502.155.950	1.502.155.950
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.502.155.950)	(1.502.155.950)
Tài sản dở dang dài hạn	250	12	39.412.631.392	38.884.863.892
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		39.412.631.392	38.884.863.892
Đầu tư tài chính dài hạn	260	7	6.450.135.101.268	6.482.352.852.803
Đầu tư vào công ty con	261		2.511.703.000.000	2.511.703.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		3.567.543.901.187	3.536.823.901.187
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		938.400.000.000	928.400.000.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(567.511.799.919)	(494.574.048.384)
Tài sản dài hạn khác	270		110.749.837	149.644.546
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	6	110.749.837	149.644.546
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		7.470.509.457.232	7.965.418.267.680

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		4.969.223.604.435	5.453.254.832.839
Nợ ngắn hạn	310		255.935.367.863	132.659.261.609
Phải trả người bán ngắn hạn	311		1.101.682.893	1.066.929.755
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		134.499.230	134.499.230
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	13	3.542.538.910	2.156.743.746
Phải trả người lao động	315		478.874.702	26.126.752
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15	248.455.959.815	127.057.849.313
Phải trả ngắn hạn khác	320	16	254.971.528	250.272.028
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.966.840.785	1.966.840.785
Nợ dài hạn	330		4.713.288.236.572	5.320.595.571.230
Phải trả dài hạn khác	338	16	800.000.000	800.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	14	4.712.488.236.572	5.319.795.571.230
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	17	2.501.285.852.797	2.512.163.434.841
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
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		587.398.219	587.398.219
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		362.340.704.578	373.218.286.622
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		373.218.286.622	50.787.466.346
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(10.877.582.044)	322.430.820.276
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7.470.509.457.232	7.965.418.267.680

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thành Trung



Nguyễn Thị Hương Thảo



Mai Hữu Đạt

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
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	19	9.137.952.050	15.155.276.407
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		9.137.952.050	15.155.276.407
Giá vốn hàng bán	11	20	4.377.517.140	4.377.517.140
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.760.434.910	10.777.759.267
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	21	293.087.527.745	462.824.744.900
Chi phí tài chính	23	22	302.810.399.478	125.439.451.657
<i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	24		229.349.455.577	157.995.915.472
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	5.850.073.196	5.655.979.560
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(10.812.510.019)	342.507.072.950
Thu nhập khác	31		540.692.567	598.384.200
Chi phí khác	32		605.764.592	1.263.690.013
Lợi nhuận khác	40		(65.072.025)	(665.305.813)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(10.877.582.044)	341.841.767.137
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(10.877.582.044)	341.841.767.137

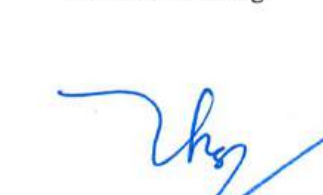
Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Dương Thành Trung


Nguyễn Thị Hương Thảo




Mai Hữu Đạt

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

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		(10.877.582.044)	341.841.767.137
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		308.440.998	314.871.095
Các khoản dự phòng	03		72.937.751.535	(33.510.442.527)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(231.187.525.110)	(453.517.133.453)
Chi phí đi vay	06		229.349.455.577	158.179.985.380
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		60.530.540.956	13.309.047.632
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.036.923.812)	(5.104.285.726)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.877.995.752	3.755.112.200
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(78.132.730)	(132.433.089)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		961.426.993.442	416.879.516.814
Chi phí đi vay đã trả	14		(107.258.679.733)	(109.466.026.999)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		915.461.793.875	319.240.930.832
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(527.767.500)	(628.719.972)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(790.400.000.000)	(417.300.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		187.500.000.000	229.261.875.432
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(30.720.000.000)	(163.154.500.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.305.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		331.859.235.823	133.856.334.801
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(302.288.531.677)	(216.660.009.739)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền trả nợ gốc vay	34		(608.000.000.000)	(100.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(608.000.000.000)	(100.000.000.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A
Số 1, phố Nguyễn Thượng Hiền,
phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

MẪU SỐ B 03a - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

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		5.173.262.198	2.580.921.093
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	10.625.349.110	5.328.567.521
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	15.798.611.308	7.909.488.614

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu



Dương Thành Trung

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hương Thảo

Tổng Giám đốc



Mai Hữu Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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.

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 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 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 được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

CẤU TRÚC CÔNG TY

Công ty có các công ty con, công ty liên kết, đơn vị nhận vốn đầu tư khác tại ngày 30/06/2026 như sau:

Danh sách các công ty con:

Tên công ty con trực tiếp	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	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 Cổ phần Đầu tư IPAF	Tầng 1, toà nhà Comatce Tower, số 61 phố Ngụy Như Kon Tum, khu dân cư 17, phường Thanh Xuân, Hà Nội	Hoạt động tư vấn quản lý	99,80%	99,80%
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, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê	75,28%	75,28%

Danh sách các công ty liên kết:

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 Chứng khoán VNDIRECT	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	Kinh doanh chứng khoán	25,84%	25,84%
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Thôn Mả Phố, xã Bản Liền, tỉnh Lào Cai	Đầu tư dự án thủy điện	34,80%	34,80%
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	Số 68, Nguyễn Chí Thanh, khóm 1, Phường Trà Vinh, Tỉnh Vĩnh Long	Đầu tư xây dựng, phát triển các công trình điện; Kinh doanh mua bán điện, vật tư chuyên ngành điện; Thiết kế, thi công các công trình điện	20,43%	20,43%
Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính	Tầng 7, số 315 Trường Chinh, phường Phương Liệt, Hà Nội	Cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin; Tư vấn xây dựng, quản trị và bảo trì hệ thống phần mềm chứng khoán, tài chính, ngân hàng	40,80%	40,80%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, TP Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản	48,60%	48,60%
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An	10 Trần Hưng Đạo, Phường Hội An, TP Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ ăn uống, lễ hành, vui chơi giải trí, vận tải hành khách	20,01%	20,01%
Công ty cổ phần giải pháp công nghệ IPA	Tầng 2, toà nhà CT1 Ban cơ yếu Chính phủ, số 43 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, Hà Nội	Lập trình máy vi tính	20,98%	20,98%

Danh sách đầu tư khác vào các đơn vị:

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 Bất động sản Thế Kỷ	Tầng 1, toà B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản; đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính.	10,91%	10,91%
Quỹ đầu tư thành viên IPA	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	Đầu tư chứng khoán	20,00%	20,00%

TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được kiểm toán.

Kể 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 trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Công ty đã trình bày, phân loại lại một số chỉ tiêu tương ứng trên Báo cáo tài chính tại Thuyết minh số 26.4. Do vậy, các số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

NHÂN VIÊN

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 14 người (tại ngày 01/01/2026 là 19 người).

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 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ này là Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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, 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ trưởng 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 giữa niên độ.

Ngoài báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty còn lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo quy định về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nên đọc kết hợp với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của cả Tập đoàn.

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 riêng giữa niên độ này:

CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 bao gồm tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn.

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh tức là được Công ty mua vào, bán ra để kiếm lời. Công ty đang nắm giữ các loại chứng khoán kinh doanh gồm: cổ phiếu, trái phiếu chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán;

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng...

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

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. Trường hợp chứng khoán kinh doanh chưa niêm yết, chưa đăng ký giao dịch hoặc đã niêm yết trên thị trường mà không có giá giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng hoặc tại ngày trích lập dự phòng, chứng khoán bị hủy niêm yết hoặc bị đình chỉ giao dịch hoặc bị ngừng giao dịch thì việc xác định mức trích lập dự phòng tương tự như trường hợp đầu tư vào các đơn vị kinh tế 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.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các 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 con, công ty liên kết

Đầu tư vào Công ty con

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. 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 bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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 chi 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 ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 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 tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng 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, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

CÁC KHOẢN PHẢI THU

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 tình 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.

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà 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. 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. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Máy móc, thiết bị	10
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận 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.

Tài sản cố định vô hình của Công ty gồm phần mềm máy tính và các tài sản cố định vô hình khác.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

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 của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian trong 36 tháng.

Chi phí chờ phân bổ khác

Chi phí trả trước khác như chi phí bảo hiểm, chi phí thuê văn phòng được ghi nhận theo giá gốc và phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian trong 03 đến 12 tháng.

CÁC KHOẢN 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.

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 kỳ kế 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 gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con;
- 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 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;
- 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 Công ty.

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, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

CHI PHÍ ĐI VAY VÀ VỐN HÓA CÁC KHOẢN 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 trong kỳ phát sinh, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đủ điều kiện, khi đó chi phí đi vay được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản tương ứng cho đến khi tài sản sẵn sàng đưa vào sử dụng hoặc khai thác theo dự kiến.

Việc vốn hóa chi phí đi vay được thực hiện trên cơ sở phù hợp với thời gian và mức độ đầu tư thực tế, và chỉ áp dụng trong thời gian phát sinh các hoạt động cần thiết để chuẩn bị tài sản cho mục đích sử dụng dự kiến.

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có 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.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay trong thời gian đầu tư xây dựng tài sản được ghi giảm nguyên giá của tài sản có liên quan.

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 của Công ty bao gồm doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu hoạt động tài chính.

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 của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính; 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, khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay không thuộc trường hợp cần trích lập dự phòng.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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 năm 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.

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)

Doanh nghiệp 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.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty 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 hơn hình thức pháp lý.

BÁO CÁO BỘ PHẬN

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp hàng hoá, dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp hàng hoá, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực đầu tư tài chính và toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận, Công ty không cần lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.837.189.518	9.539.262.719
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	5.783.969.250	9.506.058.060
+ Các ngân hàng khác	53.220.268	33.204.659
- Tiền gửi tài khoản giao dịch chứng khoán tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	9.961.421.790	1.086.086.391
Cộng	15.798.611.308	10.625.349.110

6. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn	219.238.052	102.210.613
- Chi phí bảo hiểm	21.115.657	63.346.977
- Chi phí thuê nhà trả trước	38.863.636	38.863.636
- Chi phí đăng tin tuyển dụng	159.258.759	-
b) Dài hạn	110.749.837	149.644.546
- Công cụ dụng cụ	110.749.837	149.644.546
Cộng	329.987.889	251.855.159

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm: chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu	98.586.000.000	(*)	-	220.000.000.000
+ Cổ phiếu Công ty CP Năng lượng Tái tạo Trung Nam (1)	98.586.000.000	(*)	-	220.000.000.000
Tổng giá trị trái phiếu	104.092.622.958	(*)	-	339.770.000.000
+ Trái phiếu Công ty CP Đầu tư và Phát triển Năng lượng Trung Nam	-	-	-	339.770.000.000
+ Trái phiếu Công ty CP Năng lượng Tái tạo Trung Nam (2)	104.092.622.958	(*)	-	-
Chứng chỉ tiền gửi	-	-	-	604.335.616.400
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	-	-	-	500.500.000.000
+ Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực	-	-	-	103.835.616.400
Cộng	202.678.622.958	(*)	-	1.164.105.616.400

- (1) Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Trung Nam, địa chỉ tại 7A/68 Thành Thái, phường Diên Hồng, TP Hồ Chí Minh. Số lượng cổ phần: 9.000.000 cổ phần.
- (2) Trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Trung Nam, mã trái phiếu TRE32601, kỳ hạn trái phiếu đến ngày 18/05/2030, lãi suất kỳ tính lãi đầu tiên là 10,7%/năm.

(*) Tại thời điểm 30/06/2026, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bởi vì Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	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
a) Ngắn hạn	712.514.830.142	712.514.830.142	-	93.180.821.921	93.180.821.921	-
Cho vay Bên liên quan	23.120.843.836	23.120.843.836	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Ong Trung ương (1)	23.120.843.836	23.120.843.836	-	-	-	-
+ Gốc cho vay	22.900.000.000	22.900.000.000	-	-	-	-
+ Lãi cho vay	220.843.836	220.843.836	-	-	-	-
Cho vay Bên khác	689.393.986.306	689.393.986.306	-	93.180.821.921	93.180.821.921	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Dstation (2)	689.393.986.306	689.393.986.306	-	93.180.821.921	93.180.821.921	-
+ Gốc cho vay	670.000.000.000	670.000.000.000	-	90.000.000.000	90.000.000.000	-
+ Lãi cho vay	19.393.986.306	19.393.986.306	-	3.180.821.921	3.180.821.921	-
b) Dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	712.514.830.142	712.514.830.142	-	93.180.821.921	93.180.821.921	-

- (1) Khoản cho Công ty Cổ phần Ong Trung ương vay với thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 5,50%/năm. Mục đích của khoản cho vay là sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay. Tài sản đảm bảo khoản vay này là 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).
- (2) Khoản cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Dstation vay với thời hạn vay từ 06 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 5,5% đến 10%/năm. Mục đích của khoản cho 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 và 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).

Đầu tư tài chính dài 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
- Đầu tư vào công ty con	2.511.703.000.000	2.511.703.000.000	-	2.511.703.000.000
+ Công ty TNHH Quản lý Quỹ đầu tư IPA Partner (1)	135.000.000.000	135.000.000.000	-	135.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư IPA (2)	738.000.000.000	738.000.000.000	-	738.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF (3)	1.517.503.000.000	1.517.503.000.000	-	1.517.503.000.000
+ Công ty Cổ phần bất động sản Anvie Hội An (4)	121.200.000.000	121.200.000.000	-	121.200.000.000



Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp)

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
- Đầu tư vào công ty liên kết	3.567.543.901.187	7.439.850.737.545	3.536.823.901.187	8.096.610.023.911
+ Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT (5)	3.089.430.206.542	6.961.737.042.900	3.089.430.206.542	7.650.044.377.650
+ Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (6)	144.233.761.542	144.233.761.542	144.233.761.542	144.233.761.542
+ Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh (7)	7.596.330.703	7.596.330.703	7.596.330.703	7.596.330.703
+ Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính (8)	66.420.000.000	66.420.000.000	35.700.000.000	35.700.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (9)	208.860.824.400	208.860.824.400	208.860.824.400	208.860.824.400
+ Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An (10)	44.701.278.000	44.701.278.000	44.701.278.000	43.873.229.616
+ Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA (11)	6.301.500.000	6.301.500.000	6.301.500.000	6.301.500.000
- Đầu tư vào đơn vị khác	938.400.000.000	370.888.200.081	928.400.000.000	434.654.000.000
+ Quỹ đầu tư thành viên IPA (12)	10.000.000.000	9.604.200.081	-	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản thế kỷ (13)	928.400.000.000	361.284.000.000	928.400.000.000	434.654.000.000
Cộng	7.017.646.901.187	10.322.441.937.626	6.976.926.901.187	11.042.967.023.911

(828.048.384)

(493.746.000.000)

(828.048.384)

(493.746.000.000)

(494.574.048.384)

Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp)

- (1) 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), địa chỉ số 1 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tỷ lệ lợi ích là 100%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 100%. Hoạt động kinh doanh chính là quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán.
- (2) Công ty Cổ phần Đầu tư IPA, địa chỉ tại số 1 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tỷ lệ lợi ích là 92,71%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 92,71%. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê. Khoản đầu tư được góp vốn bằng tiền và bằng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Cơ khí ngành in và Công ty Cổ phần Ong Trung ương. Lãi do đánh giá lại cổ phần khi góp vốn được ghi nhận vào thu nhập khác năm 2022 và 2023.
- (3) Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF, địa chỉ tại tầng 1, toà nhà Comatce Tower, số 61 phố Ngụy Như Kon Tum, khu dân cư 17, phường Thanh Xuân, Hà Nội. Tỷ lệ lợi ích là 99,80%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 99,80%. Hoạt động kinh doanh chính là hoạt động tư vấn quản lý.
- (4) Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An, địa chỉ tại số 62, đường Chè Tàu 1, khối phố Triêm Tây, phường Điện Bàn, thành phố Đà Nẵng. Tỷ lệ lợi ích là 75,28%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 75,28%. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- (5) Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT, địa chỉ tại số 1 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tỷ lệ lợi ích là 25,84%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 25,84%. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh chứng khoán.
- (6) Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà, địa chỉ tại thôn Mạ Phố, xã Bàn Liên, tỉnh Lào Cai. Tỷ lệ lợi ích là 34,80%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 34,80%. Hoạt động kinh doanh chính là đầu tư dự án thủy điện.
- (7) Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh, địa chỉ số 68 Nguyễn Chí Thanh, khóm 18, phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long. Tỷ lệ lợi ích là 20,43%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 20,43%. Hoạt động kinh doanh chính là đầu tư xây dựng, phát triển các công trình điện; kinh doanh mua bán điện, vật tư chuyên ngành điện; thiết kế, thi công các công trình điện.
- (8) Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính, địa chỉ tại tầng 7, số 315 Trường Chinh, phường Phương Liệt, Hà Nội. Tỷ lệ lợi ích là 40,80%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 40,80%. Hoạt động kinh doanh chính là cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin; tư vấn xây dựng, quản trị và bảo trì hệ thống phần mềm chứng khoán, tài chính, ngân hàng.
- (9) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ, địa chỉ tại số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, TP Cần Thơ. Tỷ lệ lợi ích là 48,60%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 48,60%. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.
- (10) Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An, địa chỉ tại số 10 Trần Hưng Đạo, phường Hội An, thành phố Đà Nẵng. Tỷ lệ lợi ích là 20,01%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 20,01%. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh dịch vụ ăn uống, lễ hành, vui chơi giải trí, vận tải hành khách.
- (11) Công ty cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA, địa chỉ tại Tầng 2, toà nhà CT1, Ban cơ yếu Chính Phủ, số 43 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, Hà Nội. Tỷ lệ lợi ích là 20,98%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 20,98%. Hoạt động kinh doanh chính là lập trình máy vi tính.

Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp)

- (12) Quỹ đầu tư thành viên IPA, địa chỉ tại số 1 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tỷ lệ lợi ích là 20,00%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 20,00%. Hoạt động kinh doanh chính là đầu tư chứng khoán.
- (13) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, địa chỉ tại tầng 1, toà B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội. Tỷ lệ lợi ích là 10,91%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 10,91%. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản; đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính.

8. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
a) Ngắn hạn	839.459.725	-	16.720.000	-
Phải thu khách hàng Bên liên quan	822.739.725	-	-	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	822.739.725	-	-	-
Phải thu các khách hàng khác	16.720.000	-	16.720.000	-
- Các khách hàng khác	16.720.000	-	16.720.000	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	839.459.725	-	16.720.000	-

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
a) Ngắn hạn	32.468.227.163	-	159.341.841.958	-
Phải thu Bên liên quan	7.973.032.000	-	125.380.525.400	-
- Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	7.973.032.000	-	125.380.525.400	-
+ Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính	3.672.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	4.301.032.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư IPA	-	-	30.996.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF	-	-	36.792.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA	-	-	9.452.250.000	-
+ Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	-	-	23.140.275.400	-
+ Công ty TNHH Quản lý Quỹ đầu tư IPA Partner	-	-	25.000.000.000	-
Phải thu Bên khác	24.495.195.163	-	33.961.316.558	-
- Phải thu lãi	3.817.218.245	-	3.515.445.623	-
- Tam ứng	1.572.892.037	-	1.340.786.054	-
- Phải thu kinh phí giải phóng mặt bằng dự án (*)	19.105.084.881	-	19.105.084.881	-
- Phải thu khoản hợp tác thành lập Quỹ đầu tư thành viên IPA	-	-	10.000.000.000	-
b) Dài hạn	13.222.387.000	-	13.222.387.000	-
Phải thu Bên khác	13.222.387.000	-	13.222.387.000	-
- Ký cược, ký quỹ	12.422.387.000	-	12.422.387.000	-
- Đặt cọc thuê nhà	800.000.000	-	800.000.000	-
Cộng	45.690.614.163	-	172.564.228.958	-

(*) Khoản trả trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đợt 1 dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (nay là phường 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.

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	1.930.000.000	4.116.746.545	1.043.393.370	7.090.139.915
Số cuối kỳ	1.930.000.000	4.116.746.545	1.043.393.370	7.090.139.915
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	(1.930.000.000)	(3.345.643.826)	(1.043.393.370)	(6.319.037.196)
- Khấu hao trong kỳ	-	(308.440.998)	-	(308.440.998)
Số cuối kỳ	(1.930.000.000)	(3.654.084.824)	(1.043.393.370)	(6.627.478.194)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số đầu kỳ	-	771.102.719	-	771.102.719
Số cuối kỳ	-	462.661.721	-	462.661.721

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 3.388.847.915 VND (số đầu năm là 3.388.847.915 VND).
- Chi tiết các tài sản cố định hữu hình:

STT	Tên Tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
1	Xe Mercedes S450	2021	3.701.292.000	3.238.630.279	462.661.721
2	Máy đào thủy lực Caterpillar	2013	1.930.000.000	1.930.000.000	-
3	Các tài sản khác		1.458.847.915	1.458.847.915	-
Tổng cộng			7.090.139.915	6.627.478.194	462.661.721

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty là các phần mềm kế toán và phần mềm quản lý nghiệp vụ chứng khoán có tổng nguyên giá là: 1.502.155.950 VND, đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

Chi tiết các tài sản cố định vô hình:

STT	Tên Tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
1	Phần mềm quản lý nghiệp vụ chứng khoán	2007	1.049.000.000	1.049.000.000	-
2	Phần mềm khác	2007	453.155.950	453.155.950	-
Tổng cộng			1.502.155.950	1.502.155.950	-

12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	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	39.412.631.392	39.412.631.392	38.884.863.892	38.884.863.892
- Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, phường Thốt Nốt (*)	21.209.336.562	21.209.336.562	20.681.569.062	20.681.569.062
- Căn biệt thự phố tại dự án Khu phố PALM GARDEN Phú Quốc (**)	17.899.294.830	17.899.294.830	17.899.294.830	17.899.294.830
- Dự án khác	304.000.000	304.000.000	304.000.000	304.000.000
Cộng	39.412.631.392	39.412.631.392	38.884.863.892	38.884.863.892

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

Tổng giá trị ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án cho Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ là 12.422.387.000 VND.

(**) 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. Mục đích sử dụng đất xây biệt thự: đất thương mại, dịch vụ. Căn biệt thự đang trong giai đoạn hoàn thiện đưa vào sử dụng.

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế và các khoản phải nộp	Số đầu kỳ		Số phải nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		Số cuối kỳ	
	VND		VND		VND		VND	
a) Ngắn hạn	2.156.743.746		4.114.460.756		2.728.665.592		3.542.538.910	
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	152.580.467		478.765.718		547.574.539		83.771.646	
- Thuế thu nhập cá nhân	2.004.163.279		3.635.695.038		2.181.091.053		3.458.767.264	
b) Dài hạn	-		-		-		-	
Cộng	2.156.743.746		4.114.460.756		2.728.665.592		3.542.538.910	

14. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Nội dung	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND		Tăng VND		Giảm VND	Giá trị VND
a) Vay ngắn hạn	-		-		-	-
b) Vay dài hạn	4.712.488.236.572		-		607.307.334.658	5.319.795.571.230
- Trái phiếu thường (*)	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)
Cộng	4.712.488.236.572		-		607.307.334.658	5.319.795.571.230

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(*) Thông tin chi tiết liên quan tới các khoản trái phiếu phát hành

Ngày phát hành	Thời hạn	Lãi suất (%/năm)	Mục đích phát hành	Số lượng	Mệnh giá (VND/Trái phiếu)	Giá trị (VND)
05/06/2024	05 năm	9,50%	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.	3.170	100.000.000	317.000.000.000
27/06/2024	05 năm	9,50%	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.	7.350	100.000.000	735.000.000.000
02/08/2024	05 năm	9,50%	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.	10.960	100.000.000	1.096.000.000.000
05/11/2024	05 năm	9,50%	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.	6.000	100.000.000	600.000.000.000
04/12/2024	05 năm	9,50%	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.	5.500	100.000.000	550.000.000.000

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(*) Thông tin chi tiết liên quan tới các khoản trái phiếu phát hành (TIẾP)

Ngày phát hành	Thời hạn	Lãi suất (%) / năm	Mục đích phát hành	Số lượng	Mệnh giá (VNĐ/Trái phiếu)	Giá trị (VNĐ)
18/11/2025	05 năm	9,50%	Tổ chức Phát hành dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán Trái phiếu cho mục đích 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 Cổ phần Đầu tư IPAF. Công ty Cổ phần Đầu tư 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 niêm yết trong các lĩnh vực này nhằm tạo nguồn thu, lợi nhuận cho Tổ chức Phát hành.	14.160	100.000.000	1.416.000.000.000

4.714.000.000.000

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn	248.455.959.815	127.057.849.313
- Lãi trái phiếu	247.910.959.815	126.092.849.313
- Phí phát hành trái phiếu	-	420.000.000
- Các khoản trích trước khác	545.000.000	545.000.000
b) Dài hạn	-	-
Cộng	248.455.959.815	127.057.849.313

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn	254.971.528	250.272.028
<i>Phải trả Bên khác</i>	<i>254.971.528</i>	<i>250.272.028</i>
- Kinh phí công đoàn	243.806.772	239.107.272
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.164.756	11.164.756
b) Dài hạn	800.000.000	800.000.000
<i>Phải trả Bên liên quan</i>	<i>800.000.000</i>	<i>800.000.000</i>
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	800.000.000	800.000.000
Cộng	1.054.971.528	1.050.272.028

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**17.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
01/01/2025	2.138.357.750.000	587.398.219	50.787.466.346	2.189.732.614.565
- Lãi trong năm trước	-	-	322.430.820.276	322.430.820.276
31/12/2025	2.138.357.750.000	587.398.219	373.218.286.622	2.512.163.434.841
01/01/2026	2.138.357.750.000	587.398.219	373.218.286.622	2.512.163.434.841
- Lãi trong kỳ này	-	-	(10.877.582.044)	(10.877.582.044)
30/06/2026	2.138.357.750.000	587.398.219	362.340.704.578	2.501.285.852.797

17.2 CHI TIẾT VỐN GÓP 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
- Vốn góp của các cổ đông khác	840.380.150.000	840.380.150.000
Cộng	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000

17.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC

	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 tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
- Cổ tức đã chia	-	-

17.4 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 đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

18. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Nợ khó đòi đã xử lý:

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

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.137.952.050	15.155.276.407
Cộng	9.137.952.050	15.155.276.407

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.377.517.140	4.377.517.140
Cộng	4.377.517.140	4.377.517.140

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.901.773.994	14.387.110.453
- Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	61.865.338.251	9.162.611.447
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	207.320.415.500	439.275.023.000
Cộng	293.087.527.745	462.824.744.900

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí đi vay	229.349.455.577	157.995.915.472
- Dự phòng/ (Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	72.937.751.535	(33.510.442.527)
- Chi phí tài chính khác	523.192.366	953.978.712
Cộng	302.810.399.478	125.439.451.657

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí nhân viên quản lý	3.670.128.751	3.294.139.464
- Chi phí vật liệu quản lý	10.070.818	16.175.864
- Chi phí đồ dùng văn phòng	16.783.597	24.042.083
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	308.440.998	314.871.095
- Thuế, phí và lệ phí	3.520.000	6.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.550.187.185	1.720.980.339
- Chi phí bằng tiền khác	290.941.847	279.770.715
Cộng	5.850.073.196	5.655.979.560

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí nguyên vật liệu	26.854.415	40.217.947
- Chi phí nhân công	3.670.128.751	3.294.139.464
- Khấu hao tài sản cố định	308.440.998	314.871.095
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.927.704.325	6.098.497.479
- Chi phí bằng tiền khác	294.461.847	285.770.715
Cộng	10.227.590.336	10.033.496.700

25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi trên cổ phiếu thì trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ trình bày thông tin về lãi cơ bản trên cổ phiếu trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, Công ty không trình bày chi tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

26. THÔNG TIN KHÁC**26.1 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 riêng giữa niên độ này.

26.2 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan, trong trường hợp báo cáo tài chính của Công ty mẹ được lập và công bố cùng với báo cáo tài chính hợp nhất thì không phải trình bày giao dịch với bên liên quan. Do đó, giao dịch với các bên liên quan sẽ được thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và không được trình bày tại Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

26.3 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.

26.4 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025 đã được kiểm toán.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 3, Báo cáo tài chính riêng 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 Thông tư 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025. Theo đó, một số số liệu so sánh đã được phân loại lại trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho phù hợp với quy định của Thông tư 99 liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong kỳ trước, trước và sau khi được phân loại lại như sau:

26.4 SỔ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)

Sổ liệu theo Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC

ngày 31/12/2025

Tên khoản mục	Mã số	Số tiền	Tên khoản mục	Mã số	Số tiền	Thay đổi
a/ Bảng Cân đối kế toán riêng			a/ Báo cáo tình hình tài chính riêng			Đổi tên
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	1.164.105.616.400	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	1.257.286.438.321	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	-	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	93.180.821.921	Trình bày lại, đổi tên
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	254.664.646.679	Các khoản phải thu ngắn hạn	130	161.483.824.758	
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	90.000.000.000				Xóa bỏ
Phải thu ngắn hạn khác	136	162.522.663.879	Phải thu ngắn hạn khác	135	159.341.841.958	Trình bày lại, đổi mã số
Tài sản ngắn hạn khác	150	641.804.531	Tài sản ngắn hạn khác	160	641.804.531	Đổi mã số
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	102.210.613	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	102.210.613	Đổi tên, đổi mã số
Thuế GTGT được khấu trừ	152	539.593.918	Thuế GTGT được khấu trừ	162	539.593.918	Đổi mã số
Phải thu dài hạn khác	216	13.222.387.000	Phải thu dài hạn khác	215	13.222.387.000	Đổi mã số
Tài sản dở dang dài hạn	240	38.884.863.892	Tài sản dở dang dài hạn	250	38.884.863.892	Đổi mã số
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	38.884.863.892	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	38.884.863.892	Đổi mã số
Đầu tư tài chính dài hạn	250	6.482.352.852.803	Đầu tư tài chính dài hạn	260	6.482.352.852.803	Đổi mã số
Đầu tư vào công ty con	251	2.511.703.000.000	Đầu tư vào công ty con	261	2.511.703.000.000	Đổi mã số
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	3.536.823.901.187	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	3.536.823.901.187	Đổi mã số
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	928.400.000.000	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	928.400.000.000	Đổi mã số
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(494.574.048.384)	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	(494.574.048.384)	Đổi tên, đổi mã số
Tài sản dài hạn khác	260	149.644.546	Tài sản dài hạn khác	270	149.644.546	Đổi mã số
Chi phí trả trước dài hạn	261	149.644.546	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	149.644.546	Đổi tên, đổi mã số
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	7.965.418.267.680	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280	7.965.418.267.680	Đổi mã số

26.4 SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)

Số liệu theo Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC
ngày 31/12/2025

Tên khoản mục	Mã số	Số tiền	Tên khoản mục	Mã số	Số tiền	Thay đổi
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	2.156.743.746	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	134.499.230	Thêm mới, trình bày lại
Phải trả người lao động	314	26.126.752	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	2.156.743.746	Đổi tên, đổi mã số
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	127.057.849.313	Phải trả người lao động	315	26.126.752	Đổi mã số
Phải trả ngắn hạn khác	319	384.771.258	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	127.057.849.313	Đổi mã số
			Phải trả ngắn hạn khác	320	250.272.028	Trình bày lại, đổi mã số
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	1.966.840.785	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	1.966.840.785	Đổi mã số
Phải trả dài hạn khác	337	800.000.000	Phải trả dài hạn khác	338	800.000.000	Đổi mã số
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	338	5.319.795.571.230	Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	339	5.319.795.571.230	Đổi mã số
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	587.398.219	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	587.398.219	Đổi mã số
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	373.218.286.622	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	373.218.286.622	Đổi mã số
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	50.787.466.346	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	50.787.466.346	Đổi mã số
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	322.430.820.276	LNST chưa phân phối kỳ này	420b	322.430.820.276	Đổi mã số

12/10/2025 09:10

26.4 SỔ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)

Số liệu theo Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày
01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/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 riêng			b/ Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng			
Doanh thu hoạt động tài chính	21	462.824.744.900	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		- Thêm mới
Chi phí tài chính	22	125.439.451.657	Doanh thu hoạt động tài chính	22	462.824.744.900	Đổi mã số
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	157.995.915.472	Chi phí tài chính	23	125.439.451.657	Đổi mã số
			Trong đó: Chi phí đi vay	24	157.995.915.472	Đổi tên, đổi mã số
c/ Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng			c/ Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(453.517.133.453)	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(453.517.133.453)	Đổi tên
Chi phí lãi vay	06	158.179.985.380	Chi phí đi vay	06	158.179.985.380	Đổi tên
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(132.433.089)	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(132.433.089)	Đổi tên
Tiền lãi vay đã trả	14	(109.466.026.999)	Chi phí đi vay đã trả	14	(109.466.026.999)	Đổi tên

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026



Dương Thành Trung

Nguyễn Thị Hương Thảo

Mai Hữu Đạt



Số/No : 148 /2026/IPA

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.

The 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.

Nơi nhận/Recipient:

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

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



NGUYỄN THỊ HƯƠNG THẢO

