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.*: 189/2026/CBTT-IPA	*Hà Nội, ngày ...30 tháng 10 năm 2026* *Hanoi, October ..30., 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 quý 3 năm 2026 gồm/ *IPA Investments Group Joint Stock Company announces information on the Financial Statements for quarter 3, 2026 including*:

- Báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2026/ *Separate Financial Statements for quarter 3, 2026;*
- BCTC hợp nhất quý 3 năm 2026/ *Consolidated Financial Statements for quarter 3, 2026;*
- Giải trình biến động kết quả kinh doanh Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 3 năm 2026/ *Explanation of fluctuations in Business results Separate Financial Statements for quarter 3, 2026 and Consolidated Financial Statements for quarter 3, 2026.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30../10/2026 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 on October 30., 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:

- Báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2026/ *Separate Financial Statements for quarter 3, 2026;*
- Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026/*Consolidated Financial Statements for quarter 3, 2026;*
- Giải trình biến động kết quả kinh doanh Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026/ *Explanation of fluctuations in Business results Financial Statements for quarter 3, 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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Quý 3 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 (Phân loại lại) VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**2.324.022.529.324**	**2.753.296.839.296**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**89.036.860.218**	**58.958.847.050**
111	1. Tiền		82.006.028.711	51.458.847.050
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.030.831.507	7.500.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	4	**1.970.307.081.705**	**2.430.491.477.660**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		316.242.779.681	1.700.984.925.660
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(2.597.821.500)	(849.230.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		1.656.662.123.524	730.355.782.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**169.421.110.710**	**220.892.567.693**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	55.887.273.022	129.034.230.638
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	11.491.590.452	8.886.685.770
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	108.018.817.752	88.948.221.801
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(5.976.570.516)	(5.976.570.516)
140	**IV. Hàng tồn kho**	9	**83.874.448.460**	**32.115.556.829**
141	1. Hàng tồn kho		83.973.518.145	32.214.626.514
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(99.069.685)	(99.069.685)
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**11.383.028.231**	**10.838.390.064**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	8.960.808.274	4.514.704.546
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.202.016.389	2.171.910.227
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	220.203.568	4.151.775.291
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**8.646.086.908.015**	**8.479.964.185.567**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**18.800.816.245**	**18.349.816.245**
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	18.800.816.245	18.349.816.245
220	**II. Tài sản cố định**		**524.093.230.177**	**569.896.510.217**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	518.678.741.703	561.556.919.846
222	*- Nguyên giá*		*1.210.862.206.580*	*1.208.928.084.713*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(692.183.464.877)*	*(647.371.164.867)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	5.414.488.474	8.339.590.371
228	*- Nguyên giá*		*51.736.100.823*	*50.452.570.023*
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(46.321.612.349)*	*(42.112.979.652)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	13	**11.087.190.128**	**11.250.956.153**
241	*- Nguyên giá*		*17.403.806.849*	*17.403.806.849*
242	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(6.316.616.721)*	*(6.152.850.696)*
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	10	**76.024.476.014**	**68.396.411.825**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	76.024.476.014	68.396.411.825
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	4	**7.757.520.487.022**	**7.544.069.754.748**
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		7.410.076.866.904	7.100.405.795.377
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		947.950.931.200	937.950.931.200
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(616.218.817.929)	(499.286.971.829)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		15.711.506.847	5.000.000.000
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**258.560.708.429**	**268.000.736.379**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	134.621.776.915	137.014.615.602
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	86.311.096.875	86.311.096.875
279	3. Lợi thế thương mại	15	37.627.834.639	44.675.023.902
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**10.970.109.437.339**	**11.233.261.024.863**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 (Phân loại lại) VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**5.858.961.703.772**	**6.331.657.193.616**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**756.904.087.686**	**610.011.038.443**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	11.395.382.920	7.251.221.234
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	9.223.387.557	-
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		694.397.685	7.633.338.585
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	20	33.971.881.313	51.243.944.072
315	5. Phải trả người lao động		3.408.410.512	3.023.142.185
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	280.762.092.000	146.261.656.004
319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	22.837.831.924	80.000.000
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	22	3.830.533.010	3.660.030.056
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	346.354.388.436	346.431.923.978
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		44.425.782.329	44.425.782.329
330	**II. Nợ dài hạn**		**5.102.057.616.086**	**5.721.646.155.173**
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	-	-
338	2. Phải trả dài hạn khác	22	9.380.247.720	5.385.247.720
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	5.037.270.121.555	5.660.350.593.697
342	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	55.407.246.811	55.910.313.756
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**24**	**5.111.147.733.567**	**4.901.603.831.247**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.459.110.330.000	2.138.357.750.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.459.110.330.000	2.138.357.750.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		32.054.663.773	32.049.837.180
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		64.278.593.211	64.268.503.228
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		635.788.755	635.671.910
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.339.039.492.382	2.455.631.506.081
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		2.097.266.844.524	2.005.862.300.468
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		241.772.647.858	449.769.205.613
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		216.028.865.446	210.660.562.848
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**10.970.109.437.339**	**11.233.261.024.863**

Nguyễn Sĩ Hưng	**Nguyễn Thị Hương Thảo**	**Mai Hữu Đạt**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm nay	Năm trước (Phân loại lại)	Năm nay	Năm trước (Phân loại lại)
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**26**	**136.019.634.491**	**152.878.199.208**	**390.434.777.468**	**343.548.067.556**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		20.833.627	12.004.607	60.413.587	50.485.342
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**135.998.800.864**	**152.866.194.601**	**390.374.363.881**	**343.497.582.214**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**27**	**77.608.490.953**	**78.653.591.475**	**229.921.033.678**	**190.796.315.907**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**58.390.309.911**	**74.212.603.126**	**160.453.330.203**	**152.701.266.307**
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	28	38.303.858.897	33.868.959.179	169.202.546.125	95.213.178.346
23	8. Chi phí tài chính	29	171.710.862.604	(16.849.137.321)	505.565.035.920	125.898.059.614
24	- Trong đó: Chi phí đi vay		128.279.591.508	88.607.902.188	386.965.997.508	263.109.787.563
25	9. Chi phí bán hàng	30	8.065.080.990	3.977.917.116	20.203.593.825	12.934.697.101
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	20.042.014.270	16.925.554.393	59.102.473.623	51.425.008.606
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		132.568.968.241	207.736.870.027	522.511.080.612	408.797.989.949
30	**12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**29.445.179.185**	**311.764.098.144**	**267.295.853.572**	**466.454.669.281**
31	13. Thu nhập khác		745.009.925	922.556.281	1.939.566.025	2.111.810.754
32	14. Chi phí khác		856.309.893	1.037.581.961	2.295.745.222	3.420.738.793
40	**15. Lợi nhuận khác**		**(111.299.968)**	**(115.025.680)**	**(356.179.197)**	**(1.308.928.039)**
50	**16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**29.333.879.217**	**311.649.072.464**	**266.939.674.375**	**465.145.741.242**
51	17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	6.340.214.936	10.291.141.325	19.052.999.387	20.855.964.205
52	18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33	107.412.207	(402.019.444)	(502.489.068)	(1.438.962.562)
60	**19. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**22.886.252.074**	**301.759.950.583**	**248.389.164.056**	**445.728.739.599**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm nay	Năm trước (Phân loại lại)	Năm nay	Năm trước (Phân loại lại)
			VND	VND	VND	VND
61	20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		20.132.169.870	299.804.102.186	241.772.647.858	424.722.078.576
62	21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.754.082.204	1.955.848.397	6.616.516.198	21.006.661.023
70	22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	82	1.219	983	1.727
71	23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		82	1.219	983	1.727

Nguyễn Sĩ Hưng
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng

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

Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***266.939.674.375***	***465.145.741.242***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		55.008.614.843	59.036.313.295
03	- Các khoản dự phòng		117.691.511.970	(141.697.454.035)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính		(628.937.312.145)	(488.055.111.425)
06	- Chi phí lãi vay		387.865.930.148	263.850.900.107
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***198.568.419.191***	***158.280.389.184***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		41.661.229.264	81.582.366.985
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(51.758.891.631)	(37.346.782.125)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		50.573.449.415	284.603.661.316
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(2.053.265.041)	(9.956.682.747)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		1.384.742.145.979	379.817.346.318
14	- Chi phí đi vay đã trả		(252.497.147.535)	(252.146.363.919)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(39.331.230.960)	(44.626.673.043)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(900.000.000)	(900.000.000)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***1.329.004.708.682***	***559.307.261.969***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(10.845.716.856)	(16.218.077.656)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.697.483.872.183)	(1.485.538.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		818.489.073.917	816.750.748.171
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(30.790.000.000)	(78.527.000.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	39.635.090.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		252.700.700.832	225.062.625.459
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(667.929.814.290)***	***(498.834.614.026)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	12.000.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		86.600.000.009	105.910.971.978
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(710.657.940.333)	(125.959.887.250)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(6.938.940.900)	(44.233.172.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(630.996.881.224)***	***(52.282.087.272)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyếtminh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**30.078.013.168**	**8.190.560.671**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**58.958.847.050**	**65.503.488.551**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	3	**89.036.860.218**	**73.694.049.222**

Nguyễn Sĩ Hưng	**Nguyễn Thị Hương Thảo**	**Mai Hữu Đạt**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ngày 14/07/2026, Công ty đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 12.

Ngày 22/09/2026, Công ty đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 13. Vốn điều lệ của Công ty là 2.459.110.330.000 VND, tương đương 245.911.033 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 666 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 601 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:
- Đầu tư tài chính, tư vấn tài chính, đầu tư chứng khoán;
- Đầu tư dự án thuỷ điện;
- Đầu tư bất động sản;
- Cung cấp giải pháp doanh nghiệp

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:
- Đầu tư tài chính, tư vấn tài chính;
- Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán;
- Kinh doanh điện thương phẩm;
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản;
- Lập trình máy vi tính, dịch vụ công nghệ thông tin;
- Các dịch vụ khác.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2026 gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
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)	Hà Nội	100,00%	100,00%	Hoạt động quản lý quỹ
2. Công ty Cổ phần Đầu tư IPA	Hà Nội	92,71%	92,71%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
3. Công ty TNHH Anvie Life (i)	Hà Nội	91,52%	100,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
4. Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood (i)	Hà Nội	59,42%	64,93%	Kinh doanh thực phẩm dinh dưỡng
5. Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (i)	Hà Nội	91,08%	98,24%	Kinh doanh, xuất khẩu các sản phẩm từ ong
6. Công ty TNHH Di sản thiên nhiên Hoàng Liên Sơn (i)	Lào Cai	89,79%	100,00%	Sản xuất chè
7. Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (i)	Lào Cai	89,81%	95,19%	Đầu tư dự án thủy điện
8. Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF	Hà Nội	99,90%	99,90%	Hoạt động tư vấn quản lý
9. Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA (ii)	Hà Nội	99,02%	100,00%	Lập trình máy vi tính
10. Công ty TNHH Tư vấn Quản trị IPA (ii)	Hà Nội	89,91%	90,00%	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính
11. Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Anvie (ii)	Hà Nội	69,32%	70,00%	Lập trình máy vi tính
12. Công ty Cổ phần Stockbook(ii)	Hà Nội	64,37%	65,00%	Cổng thông tin

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cấu trúc tập đoàn (tiếp theo)

- **Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2026 gồm (tiếp theo):**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
13. Công ty Cổ phần IPA Living (đổi tên từ Công ty Cổ phần Dstation)	Hà Nội	80,02%	80,02%	Kinh doanh bất động sản đi thuê
14. Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An	Đà Nẵng	98,16%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
15. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lũng Xuân (i)	Hà Nội	89,44%	98,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
16. Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương (i)	Hải Phòng	74,84%	80,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
17. Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long (i)	Cần Thơ	92,09%	99,33%	Kinh doanh bất động sản
18. Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	91,50%	98,69%	Dịch vụ liên quan đến in
19. Công ty TNHH GAO Solutions (i)	Hà Nội	91,52%	100,00%	Nhà hàng, dịch vụ ăn uống
20. Công ty TNHH Quản lý Đầu tư IPROSPER (đổi tên từ Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IPROSPER) (ii)	Hà Nội	99,90%	100,00%	Tư vấn quản lý kinh doanh
21. Công ty TNHH Quản lý Đầu tư ICAPITAL (đổi tên từ Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư ICAPITAL) (ii)	Hà Nội	99,90%	100,00%	Tư vấn quản lý kinh doanh
22. Công ty TNHH Quản lý Đầu tư IVALUE (đổi tên từ Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IVALUE) (ii)	Hà Nội	99,90%	100,00%	Tư vấn quản lý kinh doanh
23. Công ty TNHH Quản lý Đầu tư IVISION (đổi tên từ Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IVISION) (ii)	Hà Nội	99,90%	100,00%	Tư vấn quản lý kinh doanh
24. Công ty TNHH IGROWTH CAPITAL (đổi tên từ Công ty Cổ phần IGROWTH CAPITAL) (ii)	Hà Nội	99,90%	100,00%	Tư vấn quản lý kinh doanh
25. Công ty TNHH Sách Phương Bối (đổi tên từ Công ty TNHH Sách Lá Bối) (ii)	Hà Nội	89,91%	100,00%	Hoạt động xuất bản

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

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

- Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 (thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC), Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC .

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 37 của Báo cáo tài chính này.

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

2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho quý 3 năm 2026. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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

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

2.4 . Công cụ tài chính

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

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

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền gửi ở tài khoản giao dịch chứng khoán.

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

2.6 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản cho vay được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

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

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:
- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

2.10 . Tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị khác	03 - 09 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	04 - 10 năm
- Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	08 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 07 năm
- Nhãn hiệu hàng hóa	05 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	04 năm

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

2.11 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 . Thuê hoạt động

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

2.14 . Chi phí trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 24 tháng đến 36 tháng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 12 tháng.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

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

2.16 . Vay

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

Trái phiếu phát hành được theo dõi theo từng loại mệnh giá, lãi suất và thời hạn phát hành của trái phiếu.

2.17 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm mệnh giá của trái phiếu. Định kỳ, kế toán phân bổ chi phí phát hành trái phiếu bằng cách ghi tăng giá trị mệnh giá trái phiếu và ghi nhận vào chi phí tài chính.

2.18 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay, lãi trái phiếu, chi phí phát hành trái phiếu,... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được

2.19 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:
- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ kế toán báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán.

2.20 . Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.21 . Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.22 . Doanh thu

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.23 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán lập báo cáo (kỳ kế toán trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của kỳ kế toán phát sinh (kỳ sau).

2.24 . Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ kế toán và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kế toán.

2.25 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

2.26 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a. Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

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

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

b. Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026, Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.27 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.28 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	2.058.762.823	511.678.470
Tiền gửi ngân hàng	70.050.720.786	48.966.961.610
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	*48.942.209.691*	*33.447.821.195*
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	*15.344.917.251*	*11.010.817.502*
- Các ngân hàng khác	*5.763.593.844*	*4.508.322.913*
Tiền gửi trên tài khoản giao dịch chứng khoán	9.812.655.464	1.980.206.970
- Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	*9.686.162.469*	*1.831.853.648*
- Đơn vị khác	*126.492.995*	*148.353.322*
Tiền đang chuyển	83.889.638	-
Các khoản tương đương tiền (*)	7.030.831.507	7.500.000.000
	89.036.860.218	**58.958.847.050**

(*) Tại ngày 30/09/2026, 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 từ 4,45% đến 4,75%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan	***39.387.016.757***	***104.221.275.923***
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	12.486.972.437	43.807.574.463
- Công ty CP Ẩm thực Mặt trời vàng	194.400.000	509.981.193
- Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	26.705.644.320	59.903.720.267
Bên khác	***16.500.256.265***	***24.812.954.715***
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc	13.816.303.719	20.716.182.234
- Các khách hàng khác	2.683.952.546	4.096.772.481
	55.887.273.022	**129.034.230.638**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên khác		
- Ông Vương Trung Nguyên	2.000.000.000	2.000.000.000
- Các nhà cung cấp khác	9.491.590.452	6.886.685.770
	11.491.590.452	**8.886.685.770**

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Bên liên quan	-	-
Bên khác		
- Phải thu lãi tiền gửi, trái tức	5.693.006.918	7.528.768.303
- Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	20.000.000	20.000.000
- Kinh phí giải phóng mặt bằng của Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt	19.105.084.881	19.105.084.881
- Trung tâm Giải phóng mặt bằng và Môi trường đô thị	10.570.288.983	10.570.288.983
- Ký cược, ký quỹ	336.355.000	339.782.422
- Tạm ứng	71.112.156.393	40.202.834.937
- Hợp tác thành lập quỹ đầu tư	-	10.000.000.000
- Phải thu khác	1.181.925.577	1.181.462.275
	108.018.817.752	**88.948.221.801**
b. Dài hạn		
Bên khác		
- Ký cược, ký quỹ	18.800.816.245	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	*6.378.429.245*	*5.927.429.245*
	18.800.816.245	**18.349.816.245**

8 . NỢ XẤU

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	-	356.168.704	(356.168.704)
- Các đối tượng khác	-	-	356.168.704	(356.168.704)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.000.000.000	(2.000.000.000)	2.124.637.114	(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	-	-	*124.637.114*	*(124.637.114)*
Phải thu ngắn hạn khác	*3.976.570.516*	(3.976.570.516)	3.495.764.698	(3.495.764.698)
- Ông Đặng Quốc Hưng	*2.995.764.698*	*(2.995.764.698)*	*2.995.764.698*	*(2.995.764.698)*
- Các đối tượng khác	*980.805.818*	*(980.805.818)*	*500.000.000*	*(500.000.000)*
	5.976.570.516	**(5.976.570.516)**	**5.976.570.516**	**(5.976.570.516)**

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	8.665.726.479	(99.069.685)	7.027.039.679	(99.069.685)
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	51.418.430.235	-	3.288.121.437	-
- Sản phẩm	4.053.688.060	-	4.040.869.257	-
- Hàng hóa	19.835.673.371	-	17.858.596.141	-
	83.973.518.145	**(99.069.685)**	**32.214.626.514**	**(99.069.685)**

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

		30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
- Xây dựng cơ bản		76.024.476.014	68.396.411.825
+ Dự án Khu sinh thái Lũng Xuân	*(1)*	*7.143.397.520*	*7.143.397.520*
+ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, phường Thốt Nốt	*(2)*	*21.527.567.401*	*20.681.569.062*
+ Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong	*(3)*	*19.466.186.954*	*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*
+ Các dự án khác		*9.988.029.309*	*6.507.747.006*
		76.024.476.014	**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).

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG (tiếp theo)

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

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

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

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 02.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	**Cộng**
	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá TSCĐ				
Số dư tại ngày 01/01/2026	356.250.000	49.656.320.023	440.000.000	50.452.570.023
Số tăng trong kỳ	-	1.283.530.800	-	1.283.530.800
- Mua trong kỳ	-	*383.530.800*	-	*383.530.800*
- Tự xây dựng	-	*900.000.000*	-	*900.000.000*
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2026	**356.250.000**	**50.939.850.823**	**440.000.000**	**51.736.100.823**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư tại ngày 01/01/2026	323.453.705	41.349.525.947	440.000.000	42.112.979.652
- Khấu hao trong kỳ	*32.796.295*	*4.175.836.402*	-	*4.208.632.697*
Số dư tại ngày 30/09/2026	**356.250.000**	**45.525.362.349**	**440.000.000**	**46.321.612.349**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2026	32.796.295	8.306.794.076	-	8.339.590.371
Tại ngày 30/09/2026	**-**	**5.414.488.474**	**-**	**5.414.488.474**

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 25.307.069.725 VND.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà và quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư tại ngày 01/01/2026	4.578.359.545	12.825.447.304	17.403.806.849
Số dư tại ngày 30/09/2026	**4.578.359.545**	**12.825.447.304**	**17.403.806.849**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	6.152.850.696	6.152.850.696
- Khấu hao trong kỳ	-	*163.766.025*	*163.766.025*
Số dư tại ngày 30/09/2026	**-**	**6.316.616.721**	**6.316.616.721**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	4.578.359.545	6.672.596.608	11.250.956.153
Tại ngày 30/09/2026	**4.578.359.545**	**6.508.830.583**	**11.087.190.128**

Chi tiết danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 30/09/2026:

	Nguyên giá	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	2.968.887.698	2.466.173.343
	17.403.806.849	**6.316.616.721**	**11.087.190.128**

14 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Chi phí bảo hiểm	85.052.860	601.591.403
- Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng	3.794.496.441	1.543.602.761
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.084.231.494	574.357.232
- Chi phí công nghệ thông tin	1.231.904.097	776.780.038
- Chi phí thuê đất	1.201.159.500	-
- Các khoản khác	1.563.963.882	1.018.373.112
	8.960.808.274	**4.514.704.546**
Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.836.858.585	3.707.580.859
- Chi phí công nghệ thông tin	9.221.546.402	8.806.248.062
- Chi phí sửa chữa, cải tạo	5.806.331.311	4.749.703.597
- Phí tư vấn pháp lý cấp quyền sử dụng đất tại 19 Trúc Khê	2.688.888.902	2.788.888.901
- Lợi thế quyền thuê đất (*)	111.104.623.116	115.417.985.191
- Các khoản khác	1.963.528.599	1.544.208.992
	134.621.776.915	**137.014.615.602**

(*) Tại thời điểm đạt quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Ong Trung Ương, Tập đoàn đã ghi nhận giá trị Lợi thế quyền thuê đất của Công ty con này theo giá trị hợp lý với số tiền 154.886.038.169 VND, chi phí phân bổ trong quý này là 1.437.787.359 VND.

15 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Xem chi tiết Phụ lục 03.

16 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 04.

17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan	**490.954.270**	**227.008.602**
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	65.894.120	62.728.055
- Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	225.282.944	6.277.783
- Công ty CP Ẩm thực Mặt trời vàng	199.777.206	158.002.764
Bên khác	**10.904.428.650**	**7.024.212.632**
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang	980.207.106	980.207.106
- Công ty Cổ phần Thảo mộc Bản Địa Việt	-	1.706.902.460
- Phải trả các đối tượng khác	9.924.221.544	4.337.103.066
	11.395.382.920	**7.251.221.234**

18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	4.577.665.634	-
- Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	4.645.721.923	-
	9.223.387.557	**-**

19 . PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan		
- 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
Bên khác		
- Các đối tượng khác	694.397.685	4.388.104.763
	694.397.685	**7.633.338.585**

20 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 05.

21 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	19.342.442.458	15.565.785.178
- Lãi trái phiếu phát hành	256.785.042.006	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
- Chi phí phải trả khác	1.173.967.493	722.381.470
	280.762.092.000	**146.261.656.004**
Trong đó: Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	14.133.600.954	1.009.542.925
	14.133.600.954	**1.009.542.925**

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Lãi vay phải trả	6	-
- Kinh phí công đoàn	2.748.755.975	3.248.131.386
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.081.777.029	411.898.670
	3.830.533.010	**3.660.030.056**
b. Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.380.247.720	5.385.247.720
	9.380.247.720	**5.385.247.720**
c. Trong đó: Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	3.113.000.000	2.413.000.000
- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	3.353.000.000	1.361.173.559
	6.466.000.000	**3.774.173.559**

23 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản và phí dịch vụ	22.837.831.924	80.000.000
Trong đó, bên liên quan:		
+ Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	*13.092.277.983*	-
+ Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	*9.745.553.941*	*80.000.000*
	22.837.831.924	**80.000.000**

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Xem chi tiết Phụ lục 06.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026	Tỷ lệ	01/01/2026	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	1.363.591.800.000	55,45	1.185.732.000.000	55,45
- Bà Lương Thu Hằng	129.082.440.000	5,25	112.245.600.000	5,25
- Các cổ đông khác	966.436.090.000	39,30	840.380.150.000	39,30
	2.459.110.330.000	**100,00**	**2.138.357.750.000**	**100,00**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	*2.138.357.750.000*	*2.138.357.750.000*
- Vốn góp tăng trong năm	*320.752.580.000*	-
- Vốn góp cuối kỳ	*2.459.110.330.000*	*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	*320.752.580.000*	*40.758.934.000*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	320.752.580.000	-
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	40.758.934.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	*(6.938.940.900)*	*(44.233.172.000)*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(6.938.940.900)	(44.233.172.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu	*(320.752.580.000)*	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(320.752.580.000)	-
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	**694.397.685**	**738.201.685**

d. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	245.911.033	213.835.775
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	245.911.033	213.835.775
- Cổ phiếu phổ thông	*245.911.033*	*213.835.775*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	245.911.033	213.835.775
- Cổ phiếu phổ thông	*245.911.033*	*213.835.775*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e. Các quỹ của công ty

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	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 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a. Tài sản cho thuê ngoài

Tập đoàn có tài sản cho thuê ngoài và tài sản thuê ngoài theo các Hợp đồng thuê hoạt động.

b. Nợ khó đòi đã xử lý

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

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

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán điện thương phẩm	53.915.390.790	59.840.120.926
Doanh thu bán hàng hóa	12.556.332.759	10.344.052.511
Doanh thu bán sản phẩm	6.528.221.745	1.837.000.569
Doanh thu cung cấp dịch vụ	58.934.150.769	70.262.225.202
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh	4.085.538.428	10.594.800.000
	136.019.634.491	**152.878.199.208**
Trong đó: Bên liên quan	**62.280.205.541**	**75.762.179.738**
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)		

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Giá vốn bán điện thương phẩm	25.233.285.718	25.474.383.117
Giá vốn của hàng hóa đã bán	7.535.857.390	6.550.783.148
Giá vốn của sản phẩm đã bán	4.569.541.321	2.693.925.746
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	37.888.249.405	40.784.840.312
Giá vốn từ hợp tác kinh doanh	927.969.900	1.696.071.933
Phân bổ lợi thế quyền thuê đất	1.453.587.219	1.453.587.219
	77.608.490.953	**78.653.591.475**
Trong đó: Bên liên quan	**211.775.838**	**309.536.036**
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)		

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu, lãi chứng chỉ tiền gửi	34.637.212.406	27.806.459.179
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	3.540.646.491	6.062.500.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	126.000.000	-
	38.303.858.897	**33.868.959.179**
Trong đó: Bên liên quan	**2.574.666.008**	**87.958.902**
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)		

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu phát hành	128.279.591.508	88.607.902.188
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	-	1.500.372.072
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	43.193.497.839	(108.227.015.000)
Các chi phí hoạt động tài chính khác	237.773.257	1.269.603.419
	171.710.862.604	**(16.849.137.321)**
Trong đó: Bên liên quan	**4.696.845.839**	**241.276.707**
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)		

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ	430.815.601	165.062.332
Chi phí nhân công	3.655.561.118	2.656.846.655
Chi phí khấu hao tài sản cố định	313.945.826	275.240.395
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.318.335.363	413.286.053
Chi phí khác bằng tiền	346.423.082	467.481.681
	8.065.080.990	**3.977.917.116**

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		
Chi phí nhân công	8.578.205.979	8.435.750.408
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	132.074.571	233.272.913
Chi phí khấu hao tài sản cố định	471.880.535	622.848.950
Thuế, phí, và lệ phí	190.825.264	242.762.206
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.391.991.959	4.204.925.517
Chi phí khác bằng tiền	1.221.042.032	754.995.991
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	2.055.993.930	2.430.998.408
	20.042.014.270	**16.925.554.393**

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	6.340.214.936	10.291.141.325
	6.340.214.936	**10.291.141.325**

33 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a. Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại

	30/09/2026 VND	01/01/2026 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
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**86.311.096.875**	**86.311.096.875**

b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2026 VND	01/01/2026 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	55.407.246.811	55.910.313.756
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**55.407.246.811**	**55.910.313.756**

c. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	107.455.185	(412.039.444)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(42.978)	10.020.000
	107.412.207	**(402.019.444)**

34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	20.132.169.870	299.804.102.186
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	20.132.169.870	299.804.102.186
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	245.911.033	213.835.775
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**82**	**1.402**

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

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

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

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.776.205.611	7.187.828.416
- Mua chứng khoán kinh doanh	35.010.683.674	-
- Phí phát hành trái phiếu, phí lưu ký, phí giao dịch	262.580.757	241.276.707
- Tiền điện, nước thu hộ	369.151.467	483.344.727
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu hợp tác kinh doanh	4.085.538.428	10.594.800.000
- Tiền điện, nước thu hộ	326.812.468	316.184.012
- Lãi tiền gửi không kì hạn	93.755	-
Giao dịch giữa Công ty TNHH GAO SOLUTIONS và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm	11.707.750	
Giao dịch giữa Công ty TNHH GAO SOLUTIONS và Công ty Cổ phần Ẩm thực Mặt Trời Vàng		
- Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm	57.547.668	
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	999.759.072	263.964.618
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	991.573.079	658.639.458
- Chi phí thuê tài sản, mua hàng hóa, dịch vụ	60.000.000	154.694.811
- Tiền điện, nước thu hộ	158.229.999	-
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	1.504.031.591	-
- Chi phí mua hàng hóa, sản phẩm	169.257.775	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ		
- Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm	2.851.852	-
		-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		-
- Mua chứng khoán kinh doanh	2.949.108.975	-
- Bán chứng khoán kinh doanh	10.086.925.725	-
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh	134.472.350	-
- Lãi tiền gửi không kì hạn	672.021	-

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
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	-	1.983.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	201.000.000	2.184.000.000
- Tiền điện, nước thu hộ	5.082.186	4.254.889
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	10.480.000.000	2.355.594.000
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	12.075.000.000	1.635.819.000
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	9.203.166.666	32.639.766.666
- Cho vay Dplus	-	18.000.000.000
- Thu hồi cho vay Dplus	-	13.000.000.000
- Lãi cho vay, lãi tiền gửi	25.869	73.997.259
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	63.750.000	63.750.000
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	9.367.011.111	9.709.444.445
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần IPA Living và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.787.352.700	2.052.468.184
- Thu hồi cho vay Dplus	-	3.000.000.000
- Lãi cho vay, lãi tiền gửi	4.252.013	13.961.643
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	4.308.878.030	2.737.347.702
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	180.000.000	-

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Giao dịch phát sinh trong kỳ (tiếp theo):

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	933.254.000	-
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	1.138.660.212	1.541.062.438
- Phí giao dịch, phí đại lý	211.775.838	309.536.036
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	52.917.771	-
Giao dịch giữa Công ty TNHH Quản lý đầu tư IVISION và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Bán chứng khoán kinh doanh	105.340.800.000	-
- Mua chứng khoán	-	-
- Vay ký quỹ	5.076.000	-
- Phí lưu ký, phí giao dịch	5.076.000	-
- Lãi tiền vay	1.965.230.269	-
- Lãi trái phiếu	-	-
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh	1.084.800.000	-
Giao dịch giữa Công ty TNHH Quản lý đầu tư IVALUE và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Bán chứng khoán kinh doanh	26.335.200.000	-
- Mua chứng khoán	-	-
- Vay ký quỹ	1.353.600	-
- Phí lưu ký, phí giao dịch	1.353.600	-
- Lãi tiền vay	491.506.849	-
- Lãi trái phiếu	-	-
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh	271.200.000	-
Giao dịch giữa Công ty TNHH Quản lý đầu tư ICAPITAL và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Bán chứng khoán kinh doanh	104.792.150.000	-
- Mua chứng khoán	-	-
- Vay ký quỹ	5.076.000	-
- Phí lưu ký, phí giao dịch	5.076.000	-
- Lãi tiền vay	1.966.022.364	-
- Lãi trái phiếu	-	-
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh	1.079.150.000	-

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

		Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
		VND	VND
Thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát		978.500.000	931.000.000
- Hội đồng quản trị			
- Ông Vũ Hiền	Chủ tịch HĐQT	69.000.000	69.000.000
- Ông Vũ Hoàng Hà	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
- Bà Phạm Minh Hương	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
- Ông Nguyễn Vũ Long	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
- Ông Mai Hữu Đạt	Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	792.500.000	745.000.000
- Ban Kiểm soát		45.000.000	45.000.000

37 . THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho quý 3 năm 2025 đã được Công ty lập và trình bày.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.2, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC (Thông tư 99) và áp dụng Thông tư 43/2026/TT-BTC (Thông tư 43) từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99 và Thông tư 43.

Chi tiết trình bày lại tại Phụ lục 07: THÔNG TIN SO SÁNH.

Nguyễn Sĩ Hưng	**Nguyễn Thị Hương Thảo**	**Mai Hữu Đạt**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026			01/01/2026		
	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.1. Ngắn hạn	**1.656.662.123.524**	**1.656.662.123.524**	**-**	**730.355.782.000**	**730.355.782.000**	**-**
a.1.1. Tiền gửi có kỳ hạn	28.712.713.864	28.712.713.864	-	-	-	-
Bên khác						
- Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (i)	23.684.083.727	23.684.083.727	-	-	-	-
+Gốc tiền gửi	*22.920.000.000*	*22.920.000.000*	-	-	-	-
+ Lãi tiền gửi	*764.083.727*	*764.083.727*	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (I)	5.028.630.137	5.028.630.137	-	-	-	-
+Gốc tiền gửi	*5.000.000.000*	*5.000.000.000*	-	-	-	-
+ Lãi tiền gửi	*28.630.137*	*28.630.137*	-	-	-	-
a.1.2. Cho vay	1.627.949.409.660	1.627.949.409.660	-	730.355.782.000	730.355.782.000	-
Bên liên quan						
- 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)	126.682.305	126.682.305	-	125.739.891	125.739.891	-
+Gốc cho vay	*118.000.000*	*118.000.000*	-	*118.000.000*	*118.000.000*	-
+ Lãi cho vay	*8.682.305*	*8.682.305*	-	*7.739.891*	*7.739.891*	-
Bên khác						
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Dstation (ii)	1.600.644.876.094	1.600.644.876.094	-	644.623.120.103	644.623.120.103	-
+Gốc cho vay	*1.539.459.406.429*	*1.539.459.406.429*	-	*632.671.431.259*	*632.671.431.259*	-
+ Lãi cho vay	*61.185.469.665*	*61.185.469.665*	-	*11.951.688.844*	*11.951.688.844*	-
- Các đối tượng khác (iii)	27.177.851.261	27.177.851.261	-	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	*610.283.140*	*610.283.140*	-	*668.929.020*	*668.929.020*	-
a.2. Dài hạn	**15.711.506.847**	**15.711.506.847**	**-**	**5.000.000.000**	**5.000.000.000**	**-**
Cho vay	15.711.506.847	15.711.506.847	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
Bên khác						
- Công ty Cổ phần Nông nghiệp Hữu cơ Khang Tuệ (iv)	15.711.506.847	15.711.506.847	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
+Gốc cho vay	*15.000.000.000*	*15.000.000.000*	-	*5.000.000.000*	*5.000.000.000*	-
+ Lãi cho vay	*711.506.847*	*711.506.847*	-	-	-	-
	1.672.373.630.371	**1.672.373.630.371**	**-**	**735.355.782.000**	**735.355.782.000**	**-**

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi có kỳ hạn như sau:

(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.
(i) Khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín với lãi suất 9,5%/năm.

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

(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. 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).
(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.

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay dài hạn như sau:

(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).

b. Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026			01/01/2026		
	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	19.878.310.000	(*)	(2.597.821.500)	239.878.310.000	(*)	(849.230.000)
+ Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Trung Nam		*(*)*	-	*220.000.000.000*	*(*)*	-
+ Cổ phiếu khác (*)	*19.878.310.000*	*17.280.488.500*	*(2.597.821.500)*	*19.878.310.000*	*20.172.500.000*	*(849.230.000)*
+ CTCP Đầu tư Thế giới Di động (MWG) (ii)	*9.994.980.000*	*9.122.400.000*	*(872.580.000)*	*9.994.980.000*	*11.138.400.000*	-
+ CTCP Cơ Điện Lạnh (REE) (ii)	*9.883.330.000*	*8.158.088.500*	*(1.725.241.500)*	*9.883.330.000*	*9.034.100.000*	*(849.230.000)*
- Tổng giá trị trái phiếu	256.364.469.893	(*)	-	816.770.999.472	(*)	-
+ Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Trung Nam	*151.105.236.606*	*(*)*	-	-	-	-
+ 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	*33.208.432.526*	*(*)*	-	*15.071.470.568*	*(*)*	-
Ngân hàng TMCP Phát triển T.P Hồ Chí Minh	*14.588.160.995*	*(*)*		*15.071.470.568*	*(*)*	
+ Trái phiếu Ngân hàng công thương VN	*6.522.945.000*					
+ Trái phiếu Công ty Cổ phần In và bao bì Goldsun	*12.097.326.531*					
- Chứng khoán và công cụ tài chính 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*	*(*)*	-
	316.242.779.681	**(*)**	**(2.597.821.500)**	**1.700.984.925.660**	**(*)**	**(849.230.000)**

(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 30/09/2026 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.

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

		30/09/2026			01/01/2026		
	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	Tp. Hà Nội	25,84	25,84	5.529.351.321.159	25,84	25,84	5.326.209.554.387
- Công ty CP Phát triển Điện Trà Vinh	Vĩnh Long	20,43	20,43	32.866.029.777	20,43	20,43	31.983.527.165
- Công ty CP Giải pháp Phần mềm Tài chính	Tp. Hà Nội	40,80	40,80	96.073.591.805	28,00	28,00	44.538.031.041
- Công ty CP Biggee	Tp. 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	214.705.598.230	48,60	48,60	211.779.028.262
- Công ty CP Du Lịch Dịch Vụ Hội An	Đà Nẵng	20,01	20,01	51.695.572.548	20,01	20,01	47.877.989.097
- Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	Tp. Hà Nội	24,44	24,46	1.485.384.753.385	24,44	24,46	1.438.017.665.425
				7.410.076.866.904			**7.100.405.795.377**

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn và Công ty liên kết trong kỳ: Xem Thuyết minh 36.

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026			01/01/2026		
	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
- 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	318.780.000.000	(609.620.000.000)	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	9.930.953.492	(69.046.508)	-	-	-
	947.950.931.200	**331.732.113.271**	**(616.218.817.929)**	**937.950.931.200**	**438.663.959.371**	**(499.286.971.829)**

(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu này trên sàn HOSE tại ngày 30/09/2026 và 31/12/2025.

Thông tin chi tiết về các công ty nhận vốn đầu tư của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

Tên công ty nhận vốn đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
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, Việt Nam	8,08%	12,55%	Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi; Lập trình máy vi tính
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, Việt Nam.	10,91%	10,91%	Kinh doanh BĐS Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính
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	9,00%	9,00%	Lập trình máy vi tính
Quỹ Đầu tư Thành viên IPA	Số 1, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	20,00%	20,00%	Đầu tư tài chính

Phụ lục 02 : 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 và cho sản phẩm	TSCĐ hữu hình khác	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá							
Số dư tại ngày 01/01/2026	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
Số tăng trong kỳ	240.787.761	1.331.640.588	221.111.111	172.009.680	-	-	1.965.549.140
- Mua trong kỳ	-	*793.032.281*	*221.111.111*	*140.582.407*	-	-	*1.154.725.799*
- Đầu tư XDCB hoàn thành	*240.787.761*	*538.608.307*	-	-	-	-	*779.396.068*
- Tăng khác	-	-	-	*31.427.273*	-	-	*31.427.273*
Số giảm trong kỳ	-	-	-	(31.427.273)	-	-	(31.427.273)
- Giảm khác	-	-	-	*(31.427.273)*	-	-	*(31.427.273)*
Số dư tại ngày 30/09/2026	**843.110.831.775**	**352.239.436.466**	**7.669.980.112**	**6.717.246.163**	**226.160.265**	**898.551.799**	**1.210.862.206.580**
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư tại ngày 01/01/2026	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
Số tăng trong kỳ	22.917.689.544	20.179.357.427	896.751.262	752.556.346	-	97.372.704	44.843.727.283
- Khấu hao trong kỳ	*22.917.689.544*	*20.179.357.427*	*896.751.262*	*721.129.073*	-	*97.372.704*	*44.812.300.010*
- Tăng khác	-	-	-	*31.427.273*	-	-	*31.427.273*
Số giảm trong kỳ	-	-	-	(31.427.273)	-	-	(31.427.273)
- Giảm khác	-	-	-	*(31.427.273)*	-	-	*(31.427.273)*
Số dư tại ngày 30/09/2026	**386.092.896.181**	**295.367.824.468**	**5.149.822.897**	**4.462.022.434**	**226.160.265**	**884.738.632**	**692.183.464.877**
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2026	479.694.837.377	75.719.328.837	3.195.797.366	2.835.770.395	-	111.185.871	561.556.919.846
Tại ngày 30/09/2026	**457.017.935.594**	**56.871.611.998**	**2.520.157.215**	**2.255.223.729**	**-**	**13.813.167**	**518.678.741.703**

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 154.532.701.815 VND;
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 19.454.924.351 VND.

Phụ lục 03 : LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương	Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In	Công ty Cổ phần 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 dư tại ngày 01/01/2026	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 dư tại ngày 30/09/2026	**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**
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư tại ngày 01/01/2026	7.833.503.814	1.139.840.432	7.247.912.227	35.378.750.910	6.042.157.390	7.886.091	11.469.191	8.641.118	5.091.095	57.675.252.268
Số phân bổ trong kỳ	691.191.513	-	-	3.883.033.636	2.175.176.660	70.974.818	103.222.720	77.770.058	45.819.858	7.047.189.263
Số dư tại ngày 30/09/2026	**8.524.695.327**	**1.139.840.432**	**7.247.912.227**	**39.261.784.546**	**8.217.334.050**	**78.860.909**	**114.691.911**	**86.411.176**	**50.910.953**	**64.722.441.531**
Giá trị còn lại										
Tại ngày 01/01/2026	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
Tại ngày 30/09/2026	**691.191.517**	**-**	**-**	**12.511.997.269**	**20.785.021.416**	**867.470.004**	**1.261.611.021**	**950.522.928**	**560.020.484**	**37.627.834.639**

Phụ lục 04 : VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

		30/09/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn		**346.354.388.436**	**346.354.388.436**	**91.323.436.445**	**79.400.971.987**	**334.431.923.978**	**334.431.923.978**
Bên liên quan							
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	(1)	233.995.227.111	233.995.227.111	33.801.120	9	233.961.426.000	233.961.426.000
Bên khác							
- Các cá nhân	(2)	112.359.161.325	112.359.161.325	91.289.635.325	79.400.971.978	100.470.497.978	100.470.497.978
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả		-	-	**6.000.000.000**	**18.000.000.000**	**12.000.000.000**	**12.000.000.000**
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	(3)	-	-	6.000.000.000	18.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
		346.354.388.436	**346.354.388.436**	**97.323.436.445**	**97.400.971.987**	**346.431.923.978**	**346.431.923.978**
b. Vay dài hạn							
Vay dài hạn		-	-	-	**27.980.404.782**	**27.980.404.782**	**27.980.404.782**
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	(3)	-	-	-	27.980.404.782	27.980.404.782	27.980.404.782
Trái phiếu phát hành		**5.037.270.121.555**	**5.037.270.121.555**	-	**607.100.067.360**	**5.644.370.188.915**	**5.644.370.188.915**
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	(4)	4.712.626.828.900	4.712.626.828.900	-	607.168.742.330	5.319.795.571.230	5.319.795.571.230
+ Mệnh giá trái phiếu		*4.714.000.000.000*	*4.714.000.000.000*	-	*608.000.000.000*	*5.322.000.000.000*	*5.322.000.000.000*
+ Chi phí phát hành		*(1.373.171.100)*	*(1.373.171.100)*	-	*(831.257.670)*	*(2.204.428.770)*	*(2.204.428.770)*
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	(5)	324.643.292.655	324.643.292.655	-	(68.674.970)	324.574.617.685	324.574.617.685
+ Mệnh giá trái phiếu		*325.000.000.000*	*325.000.000.000*	-	-	*325.000.000.000*	*325.000.000.000*
+ Chi phí phát hành		*(356.707.345)*	*(356.707.345)*	-	*(68.674.970)*	*(425.382.315)*	*(425.382.315)*
		5.037.270.121.555	**5.037.270.121.555**	-	**635.080.472.142**	**5.672.350.593.697**	**5.672.350.593.697**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng		-	-	(6.000.000.000)	(18.000.000.000)	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng		**5.037.270.121.555**	**5.037.270.121.555**			**5.660.350.593.697**	**5.660.350.593.697**

Phụ lục 04 : VAY (tiếp theo)

c. Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

Stt	Bên cho vay	Bên vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Vay ngắn hạn						
(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)
Vay dài hạn						
(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.

Phụ lục 04 : VAY (tiếp theo)

d. Thông tin chi tiết liên quan đến các trái phiếu phát hành:

Thời điểm 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**					**4.714.000.000.000**
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.	05 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.	05 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.	05 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.	05 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.	05 năm	550.000.000.000
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.	05 năm	1.416.000.000.000
(5)	**Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà**					**325.000.000.000**
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.	05 năm	325.000.000.000

Phụ lục 05 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2026		Trong kỳ		30/09/2026	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế Giá trị gia tăng	2.546.181	4.444.972.069	23.428.326.648	22.596.612.494	1.657.144	5.275.797.186
- Thuế xuất nhập khẩu	-	-	9.114.892	9.114.892	-	-
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	216.546.424	39.493.265.950	19.052.999.387	39.331.230.960	216.546.424	19.215.034.377
- Thuế Thu nhập cá nhân	22.798	4.702.994.136	15.185.794.962	17.184.665.222	-	2.704.101.078
- Thuế Tài nguyên	-	891.167.049	10.603.023.734	10.055.684.512	-	1.438.506.271
- Thuế Nhà đất và tiền thuê đất	3.930.659.888	-	8.915.601.518	1.931.333.117	-	3.053.608.513
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.000.000	1.711.544.868	4.513.377.239	3.940.088.219	2.000.000	2.284.833.888
	4.151.775.291	**51.243.944.072**	**81.708.238.380**	**95.048.729.416**	**220.203.568**	**33.971.881.313**

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

Phụ lục 06 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư tại ngày 01/01/2025	**2.138.357.750.000**	**32.049.837.180**	**64.268.503.228**	**635.671.910**	**1.908.444.893.087**	**354.867.274.939**	**4.498.623.930.344**
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	-	-	-	-	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 dư tại ngày 31/12/2025	**2.138.357.750.000**	**32.049.837.180**	**64.268.503.228**	**635.671.910**	**2.455.631.506.081**	**210.660.562.848**	**4.901.603.831.247**
Số dư tại ngày 01/01/2026	**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**
Tăng vốn trong năm nay	320.752.580.000	-	-	-	(320.752.580.000)	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	241.772.647.858	6.616.516.198	248.389.164.056
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty con	-	4.826.593	10.089.983	116.845	337.851.395	(974.140.708)	(621.255.892)
Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty con	-	-	-	-	274.072.892	(274.072.892)	-
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty liên kết	-	-	-	-	(26.435.475.244)	-	(26.435.475.244)
Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty liên kết	-	-	-	-	(10.888.530.600)	-	(10.888.530.600)
Giảm khác	-	-	-	-	(900.000.000)	-	(900.000.000)
Số dư tại ngày 30/09/2026	**2.459.110.330.000**	**32.054.663.773**	**64.278.593.211**	**635.788.755**	**2.339.039.492.382**	**216.028.865.446**	**5.111.147.733.567**

Phụ lục 07: THÔNG TIN SO SÁNH

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 số 43/2026/TT-BTC			
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND			VND	
	a. Bảng cân đối kế toán hợp nhất			**a. Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất**		**Đổi tên**
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**1.700.135.695.660**	**120**	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**2.430.491.477.660**	
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	730.355.782.000	Trình bày lại, đổi tên
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**	**951.248.349.693**	**130**	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**	**220.892.567.693**	
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	717.594.087.259				Xóa bỏ
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	101.709.916.542	135	3. Phải thu ngắn hạn khác	88.948.221.801	Trình bày lại, đổi mã số
137	5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.976.570.516)	136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.976.570.516)	Đổi tên, đổi mã số
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(99.069.685)	142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(99.069.685)	Đổi mã số
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**	**10.838.390.064**	**160**	**V. Tài sản ngắn hạn khác**	**10.838.390.064**	**Đổi mã số**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	4.514.704.546	161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	4.514.704.546	Đổi tên, đổi mã số
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	2.171.910.227	162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	2.171.910.227	Đổi mã số
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	4.151.775.291	163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	4.151.775.291	Đổi mã số
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**	**23.349.816.245**	**210**	**I. Các khoản phải thu dài hạn**	**18.349.816.245**	
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	5.000.000.000				Xóa bỏ
216	2. Phải thu dài hạn khác	18.349.816.245	215	1. Phải thu dài hạn khác	18.349.816.245	Đổi mã số
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**11.250.956.153**	**240**	**III. Bất động sản đầu tư**	**11.250.956.153**	**Đổi mã số**
231	- Nguyên giá	17.403.806.849	241	- Nguyên giá	17.403.806.849	Đổi mã số
232	- Giá trị hao mòn lũy kế	(6.152.850.696)	242	- Giá trị hao mòn lũy kế	(6.152.850.696)	Đổi mã số
240	**III. Tài sản dở dang dài hạn**	**68.396.411.825**	**250**	**III. Tài sản dở dang dài hạn**	**68.396.411.825**	**Đổi mã số**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	68.396.411.825	252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	68.396.411.825	Đổi mã số

Phụ lục 07: THÔNG TIN SO SÁNH (tiếp theo)

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 số 43/2026/TT-BTC			
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND			VND	
	a. Bảng cân đối kế toán hợp nhất			**a. Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất**		**Đổi tên**
250	**IV. Đầu tư tài chính dài hạn**	**7.539.069.754.748**	**260**	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**7.544.069.754.748**	**Đổi mã số**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	7.100.405.795.377	262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	7.100.405.795.377	Đổi mã số
253	2. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	937.950.931.200	263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	937.950.931.200	Đổi tên, đổi mã số
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(499.286.971.829)	264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	(499.286.971.829)	Đổi tên, đổi mã số
			265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	5.000.000.000	Trình bày lại, đổi mã số
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**	**268.000.736.379**	**270**	**VI. Tài sản dài hạn khác**	**268.000.736.379**	**Đổi mã số**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	137.014.615.602	271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	137.014.615.602	Đổi tên, đổi mã số
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	86.311.096.875	272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	86.311.096.875	Đổi mã số
269	3. Lợi thế thương mại	44.675.023.902	279	3. Lợi thế thương mại	44.675.023.902	Đổi mã số
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**	**11.233.261.024.863**	**280**	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**	**11.233.261.024.863**	**Đổi mã số**
			313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	7.633.338.585	Thêm mới, trình bày lại
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	51.243.944.072	314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	51.243.944.072	Đổi tên, đổi mã số
314	4. Phải trả người lao động	3.023.142.185	315	5. Phải trả người lao động	3.023.142.185	Đổi mã số
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	146.261.656.004	316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	146.261.656.004	Đổi mã số
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	11.293.368.641	320	8. Phải trả ngắn hạn khác	3.660.030.056	Trình bày lại, đổi mã số
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	346.431.923.978	321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	346.431.923.978	Đổi mã số
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	44.425.782.329	323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	44.425.782.329	Đổi mã số
337	1. Phải trả dài hạn khác	5.385.247.720	338	1. Phải trả dài hạn khác	5.385.247.720	Đổi mã số
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	5.660.350.593.697	339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	5.660.350.593.697	Đổi mã số
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	55.910.313.756	342	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	55.910.313.756	Đổi mã số
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	635.671.910	419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	635.671.910	Đổi mã số
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.455.631.506.081	420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.455.631.506.081	Đổi mã số
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	2.005.862.300.468	420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	2.005.862.300.468	Đổi mã số
421b	LNST chưa phân phối kỳ này	449.769.205.613	420b	LNST chưa phân phối kỳ này	449.769.205.613	Đổi mã số

Phụ lục 07: THÔNG TIN SO SÁNH (tiếp theo)

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 09 tháng đầu năm 2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC			
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND			VND	
	b. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			**b. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**		
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	298.155.819.846	22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	95.213.178.346	Trình bày lại, đổi mã số
22	7. Chi phí tài chính	125.898.059.614	23	6. Chi phí tài chính	125.898.059.614	Đổi mã số
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	263.109.787.563	24	- Trong đó: Chi phí đi vay	263.109.787.563	Đổi tên, đổi mã số
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	205.855.348.449	27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	408.797.989.949	Trình bày lại, đổi mã số
	c. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất			**c. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**		
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(488.055.111.425)	05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(488.055.111.425)	Đổi tên
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	(9.956.682.747)	12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	(9.956.682.747)	Đổi tên
14	- Tiền lãi vay đã trả	(252.146.363.919)	14	- Chi phí đi vay đã trả	(252.146.363.919)	Đổi tên

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

Số/No :190/2026/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 30 tháng 10 năm 2026
Hanoi, 30 October 2026

GIẢI TRÌNH
BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2026

DISCLOSURE ON
THE CHANGES IN BUSINESS PERFORMANCE FOR Q3.2026

- Căn cứ quy định của pháp luật về công bố thông tin và căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh Quý 3 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 of Q3.2026 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 Báo cáo tài chính Quý 3 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 of the Q3.2026 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 Quý 3 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025/*Business performance for Q3.2026 compared to the same period in 2025:*

Chỉ tiêu/Item	Quý 3.2026/ Quarter 3.2026 (VND)	Quý 3.2025/ Quarter 3.2025 (VND)	Chênh lệch/ Difference (VND)	Tỷ lệ/ Percentage (%)
	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4) = (3)/(2)
Lợi nhuận sau thuế TNDN/ Profit after tax	(141.171.671.685)	37.933.983.195	(179.105.654.880)	-472,1%

Lợi nhuận Báo cáo tài chính Riêng sau thuế TNDN Quý 3 năm 2026 giảm 179,1 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chính do chi phí tài chính tăng 182,7 tỷ đồng (chủ yếu do kỳ này trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính trong khi cùng kỳ năm trước được hoàn nhập dự phòng, cùng với chi phí lãi trái phiếu tăng).

The profit after tax in the Separate Financial Statements for Q3.2026 decreased by VND 179.1 billion compared to the same period last year, mainly due to a VND 182.7 billion increase in financial expenses (primarily due to provisions for financial investment losses in this period,

whereas provisions were reversed in the same period last year, together with higher bond interest expenses).

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

Kết quả kinh doanh Quý 3 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025/Business performance for Q3.2026 compared to the same period in 2025:

Chỉ tiêu/Item	Quý 3.2026/ Quarter 3.2026 (VND)	Quý 3.2025/ Quarter 3.2025 (VND)	Chênh lệch/ Difference (VND)	Tỷ lệ/ Percentage (%)
	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4) = (3)/(2)
Lợi nhuận sau thuế TNDN/ Profit after tax	22.886.252.074	301.759.950.583	(278.873.698.509)	-92,4%

Lợi nhuận Báo cáo tài chính Hợp nhất sau thuế TNDN Quý 3 năm 2026 giảm 278,8 tỷ đồng (tương ứng giảm 92,4%) so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chính bao gồm:

- Chi phí tài chính tăng 188,5 tỷ đồng (chủ yếu do trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính trong khi cùng kỳ năm trước được hoàn nhập dự phòng, và chi phí đi vay tăng);
- Lợi nhuận ghi nhận từ công ty liên kết giảm 75,1 tỷ đồng;
- Lợi nhuận gộp giảm 15,8 tỷ đồng (chủ yếu do doanh thu thuần giảm).

The profit after tax in the Consolidated Financial Statements for Q3.2026 decreased by VND 278.8 billion (correspondingly decreased by 92.4%) compared to the same period last year. The primary reasons include:

- *Financial expenses increased by VND 188.5 billion (mainly due to provisions for financial investment losses in this period, whereas provisions were reversed in the same period last year, and higher borrowing costs);*
- *Share of profit from associates decreased by VND 75.1 billion;*
- *Gross profit decreased by VND 15.8 billion (mainly due to lower net revenue).*

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

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

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