CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
IPA INVESTMENTS GROUP JOINT STOCK COMPANY	**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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Quý 3 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Phân loại lại)
			VND	VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**866.550.299.108**	**1.430.037.416.720**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**7.470.169.009**	**10.625.349.110**
111	1. Tiền		7.470.169.009	10.625.349.110
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	4	**821.768.831.307**	**1.257.286.438.321**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		139.097.685.934	1.164.105.616.400
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		682.671.145.373	93.180.821.921
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**34.303.297.875**	**161.483.824.758**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	146.468.881	16.720.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.156.170.800	2.125.262.800
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	32.000.658.194	159.341.841.958
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**3.008.000.917**	**641.804.531**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11	2.450.385.631	102.210.613
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		557.615.286	539.593.918
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**6.472.277.523.945**	**6.535.380.850.960**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**13.222.387.000**	**13.222.387.000**
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	13.222.387.000	13.222.387.000
220	**II. Tài sản cố định**		**308.441.222**	**771.102.719**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	308.441.222	771.102.719
222	*- Nguyên giá*		*7.090.139.915*	*7.090.139.915*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(6.781.698.693)*	*(6.319.037.196)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	-
228	*- Nguyên giá*		*1.502.155.950*	*1.502.155.950*
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(1.502.155.950)*	*(1.502.155.950)*
250	**III. Tài sản dở dang dài hạn**		**40.175.929.541**	**38.884.863.892**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	8	40.175.929.541	38.884.863.892
260	**IV. Đầu tư tài chính dài hạn**	4	**6.417.640.274.679**	**6.482.352.852.803**
261	1. Đầu tư vào công ty con		2.521.385.420.000	2.511.703.000.000
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.567.543.901.187	3.536.823.901.187
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		938.400.000.000	928.400.000.000
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(609.689.046.508)	(494.574.048.384)
270	**V. Tài sản dài hạn khác**		**930.491.503**	**149.644.546**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	930.491.503	149.644.546
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**7.338.827.823.053**	**7.965.418.267.680**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 (Phân loại lại)
			VND	VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.978.713.641.941**	**5.453.254.832.839**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**265.286.813.041**	**132.659.261.609**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.196.279.212	1.066.929.755
313	2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		134.499.230	134.499.230
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	14	575.230.032	2.156.743.746
315	4. Phải trả người lao động		-	26.126.752
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	257.330.042.006	127.057.849.313
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	17	3.825.140.248	-
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	258.781.528	250.272.028
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.966.840.785	1.966.840.785
330	**II. Nợ dài hạn**		**4.713.426.828.900**	**5.320.595.571.230**
338	1. Phải trả dài hạn khác	16	800.000.000	800.000.000
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12	4.712.626.828.900	5.319.795.571.230
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**18**	**2.360.114.181.112**	**2.512.163.434.841**
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
419	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		587.398.219	587.398.219
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(99.583.547.107)	373.218.286.622
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		52.465.706.622	50.787.466.346
420b	LNST chưa phân phối năm nay		(152.049.253.729)	322.430.820.276
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**7.338.827.823.053**	**7.965.418.267.680**

Nguyễn Sĩ Hưng
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**	**4.334.729.244**	**7.740.919.324**	**13.472.681.294**	**22.896.195.731**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**4.334.729.244**	**7.740.919.324**	**13.472.681.294**	**22.896.195.731**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**21**	**2.188.758.570**	**2.188.758.570**	**6.566.275.710**	**6.566.275.710**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**2.145.970.674**	**5.552.160.754**	**6.906.405.584**	**16.329.920.021**
21	**6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**		-	-	-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	16.660.588.135	8.421.603.105	309.748.115.880	471.246.348.005
23	8. Chi phí tài chính	23	155.572.501.865	(27.035.867.309)	458.382.901.343	98.403.584.348
24	- Trong đó: Chi phí đi vay		113.132.674.519	79.102.508.644	342.482.130.096	237.098.424.116
25	9. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	4.405.654.708	3.198.070.096	10.255.727.904	8.854.049.656
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(141.171.597.764)**	**37.811.561.072**	**(151.984.107.783)**	**380.318.634.022**
31	12. Thu nhập khác	25	369.154.880	483.345.863	909.847.447	1.081.730.063
32	13. Chi phí khác	26	369.228.801	360.923.740	974.993.393	1.624.613.753
40	**14. Lợi nhuận khác**		**(73.921)**	**122.422.123**	**(65.145.946)**	**(542.883.690)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(141.171.671.685)**	**37.933.983.195**	**(152.049.253.729)**	**379.775.750.332**
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	-	-	-	-
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**(141.171.671.685)**	**37.933.983.195**	**(152.049.253.729)**	**379.775.750.332**

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***(152.049.253.729)***	***379.775.750.332***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		462.661.497	469.091.594
03	- Các khoản dự phòng		115.114.998.124	(139.983.317.652)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(246.950.046.565)	(461.938.736.558)
06	- Chi phí đi vay		343.313.387.766	237.375.716.489
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***59.891.747.093***	***15.698.504.205***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		2.269.294.608	(1.934.122.394)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		1.935.358.739	(119.353.372)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(3.129.021.975)	(2.278.853.668)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		1.025.007.930.466	416.879.516.814
14	- Chi phí đi vay đã trả		(211.789.937.403)	(213.744.190.118)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***874.185.371.528***	***214.501.501.467***
	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		(1.291.065.649)	(852.719.972)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(790.400.000.000)	(589.300.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		232.400.000.000	229.261.875.432
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(50.402.420.000)	(163.154.500.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	1.305.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		340.352.934.020	481.531.213.509
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(269.340.551.629)***	***(41.209.131.031)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		(608.000.000.000)	(163.037.714.381)
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(70.000.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(608.000.000.000)***	***(163.107.714.381)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(3.155.180.101)**	**10.184.656.055**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**10.625.349.110**	**5.328.567.521**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	3	**7.470.169.009**	**15.513.223.576**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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, theo đó vốn điều lệ của Công ty tăng từ 2.138.357.750.000 VND lên 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: 14 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 19 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Đầu tư tài chính, hoạt động tư vấn quản lý.

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con, công ty liên kết của Công ty: 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 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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 27 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 riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho quý 3 năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:
- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Ước tính phân bổ chi phí chờ phân bổ;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính tỷ lệ phần trăm hoàn thành của doanh thu
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc 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.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là 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.

2.7 . 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 bao gồm các khoản cho vay được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán 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.

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 các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào vào Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích 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 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 . 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:

- Máy móc, thiết bị	03 - 09 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm

2.10 . 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.

2.11 . Chi phí chờ phân bổ

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 chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 như chi phí bảo hiểm, chi phí thuê văn phòng,... 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.

2.12 . 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.13 . Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm Công ty không có quyền từ chối chi trả cổ tức: 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 Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.14 . 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.

2.15 . Chi phí đi vay

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

2.16 . 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 kế toán nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí lãi trái phiếu phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

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 hoàn nhập.

2.17 . 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).

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.

2.18 . Doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

2.19 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.20 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm lãi tiền vay, lãi trái phiếu, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác và phí lưu ký chứng khoán được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.21 . Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành

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 suất thuế TNDN kỳ kế toán hiện hành

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

2.23 . 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, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026 của Công ty do Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026.

2.24 . Thông tin bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực đầu tư tài chính và toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền gửi ngân hàng	6.272.921.501	9.539.262.719
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	*6.234.690.793*	*9.506.058.060*
- Các ngân hàng khác	*38.230.708*	*33.204.659*
Tiền gửi tài khoản giao dịch chứng khoán tại Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	1.197.247.508	1.086.086.391
	7.470.169.009	**10.625.349.110**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	129.748.881	-
Bên khác		
- Khách hàng khác	16.720.000	16.720.000
	146.468.881	**16.720.000**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên khác		
- Ban quản lý Dự án và phát triển quỹ đất quận Thốt Nốt	765.000.000	765.000.000
- Trung tâm Nghiên cứu và Quy hoạch môi trường đô thị, nông thôn	560.000.000	560.000.000
- Công ty Cổ phần Quốc Thái An	259.762.800	259.762.800
- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế API	216.050.000	216.050.000
- Các đối tượng khác	355.358.000	324.450.000
	2.156.170.800	**2.125.262.800**

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Bên liên quan		
- Phải thu cổ tức của Công ty CP Đầu tư IPA	-	30.996.000.000
- Phải thu cổ tức của Công ty CP Đầu tư IPAF	-	36.792.000.000
- Phải thu cổ tức của Công ty CP Giải pháp Công nghệ IPA	-	9.452.250.000
- Phải thu cổ tức của Công ty CP Năng lượng Bắc Hà	-	23.140.275.400
- Phải thu cổ tức của 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)	-	25.000.000.000
Bên khác		
- Phải thu về lãi tiền gửi	4.002.760.116	3.515.445.623
- Tạm ứng	8.892.813.197	1.340.786.054
- Phải thu khác	19.105.084.881	29.105.084.881
+ Kinh phí giải phóng mặt bằng Dự án (*)	*19.105.084.881*	*19.105.084.881*
+ Hợp tác thành lập quỹ đầu tư	-	*10.000.000.000*
	32.000.658.194	**159.341.841.958**
b. Dài hạn		
Bên khác		
- Ký quỹ Dự án (*)	12.422.387.000	12.422.387.000
- Đặt cọc tiền thuê nhà	800.000.000	800.000.000
	13.222.387.000	**13.222.387.000**

(*) Các khoản tiền thực hiện dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (nay là phường Thốt Nốt), thành phố Cần Thơ (Thuyết minh số 08).

8 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (nay là phường Thốt Nốt) (*)	21.527.567.401	20.681.569.062
- Căn biệt thự phố tại dự án Khu phố PALM GARDEN Phú Quốc (**)	17.899.294.830	17.899.294.830
- Dự án khác	749.067.310	304.000.000
	40.175.929.541	**38.884.863.892**

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

(**) 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.

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 02.

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

11 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Chi phí thuê văn phòng	2.344.213.133	38.863.636
- Chi phí bảo hiểm	-	63.346.977
- Chi phí tuyển dụng	106.172.498	-
	2.450.385.631	**102.210.613**
b. Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	1.978.041
- Chi phí biển bảng tòa nhà	92.291.503	147.666.505
- Gói CP định vị thương hiệu giai đoạn 1	838.200.000	
	930.491.503	**149.644.546**

12 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Xem chi tiết Phụ lục 03.

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Ong Trung Ương	15.800.000	-
- Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood	39.334.642	2.293.920
- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	4.889.639	4.889.639
Bên khác		
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang	980.207.106	980.207.106
- Phải trả các đối tượng khác	156.047.825	79.539.090
	1.196.279.212	**1.066.929.755**

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 04.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Lãi trái phiếu phải trả	256.785.042.006	126.092.849.313
- Phí phát hành trái phiếu	-	420.000.000
- Chi phí phải trả khác	545.000.000	545.000.000
	257.330.042.006	**127.057.849.313**

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	247.616.772	239.107.272
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.164.756	11.164.756
	258.781.528	**250.272.028**
b. Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	800.000.000	800.000.000
	800.000.000	**800.000.000**
c. Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	800.000.000	800.000.000

17 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Doanh thu cho thuê tài sản nhận trước với bên liên	**3.825.140.248**	**-**
+ Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	*3.266.616.610*	-
+ Công ty CP Cơ khí Ngành In	*240.000.000*	-
+ Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	*59.432.728*	-
+ Công ty TNHH Quản lý quỹ Đầu tư IPA Partner	*259.090.910*	-
	3.825.140.248	**-**

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2025	2.138.357.750.000	587.398.219	50.787.466.346	2.189.732.614.565
Lãi trong năm trước	-	-	322.430.820.276	322.430.820.276
Số dư tại ngày 31/12/2025	**2.138.357.750.000**	**587.398.219**	**373.218.286.622**	**2.512.163.434.841**
Số dư tại ngày 01/01/2026	2.138.357.750.000	587.398.219	373.218.286.622	2.512.163.434.841
Tăng vốn trong kỳ này(*)	320.752.580.000	-	-	320.752.580.000
Lãi/lỗ trong kỳ này	-	-	(152.049.253.729)	(152.049.253.729)
Tăng khác	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	(320.752.580.000)	(320.752.580.000)
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2026	**2.459.110.330.000**	**587.398.219**	**(99.583.547.107)**	**2.360.114.181.112**

(*) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 157/2026/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 09 năm 2026, Công ty công bố việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn lợi nhuận chưa phân phân phối, cụ thể

- Tổng số cổ phần của Công ty trước khi phát hành cổ phiếu: 213.835.775 cổ phần

- Số cổ phiếu Công ty đã phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu 32.075.258 cổ phần

- Tổng số cổ phần của Công ty sau khi phát hành cổ phiếu là 245.911.033 cổ phần

Vốn điều lệ của Công ty sau khi phát hành cổ phiếu là : 2.459.110.330.000 đồng

Hình thức tăng vốn : Công ty phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối.

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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 kỳ*	*320.752.580.000*	
- *Vốn góp giảm trong kỳ*	-	-
- *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*	*134.499.230*	*204.499.230*
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ*	*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 đã chi trả bằng tiền*	-	*(70.000.000)*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	(70.000.000)
+ 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	**134.499.230**	**134.499.230**

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	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ)	587.398.219	587.398.219

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

a. Tài sản thuê ngoài và tài sản cho thuê ngoài

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

20 . TỔNG DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.334.729.244	7.740.919.324
	4.334.729.244	**7.740.919.324**

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.188.758.570	2.188.758.570
	2.188.758.570	**2.188.758.570**

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.769.583.994	8.421.603.105
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	891.004.141	-
	16.660.588.135	**8.421.603.105**

23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	113.132.674.519	79.102.508.644
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	42.177.246.589	(106.472.875.125)
Chi phí hoạt động tài chính khác	262.580.757	334.499.172
	155.572.501.865	**(27.035.867.309)**

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.489.771	7.173.300
Chi phí nhân công	3.201.163.739	2.600.919.503
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	-	10.136.403
Chi phí khấu hao tài sản cố định	154.220.499	154.220.499
Thuế, phí, và lệ phí	46.900.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	689.836.782	286.602.049
Chi phí khác bằng tiền	301.043.917	139.018.342
	4.405.654.708	**3.198.070.096**

25 . THU NHẬP KHÁC

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Tiền điện, nước, điện thoại thu hộ	369.151.467	483.344.727
Thu nhập khác	3.413	1.136
	369.154.880	**483.345.863**

26 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Tiền điện, nước, điện thoại thu hộ	369.228.801	360.361.400
Các khoản bị phạt	-	562.340
	369.228.801	**360.923.740**

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(141.171.671.685)	37.933.983.195
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(37.933.983.195)
- Kết chuyển lỗ từ hoạt động kinh doanh	-	*(37.933.983.195)*
Thu nhập chịu thuế TNDN	(141.171.671.685)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	-	-

28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.489.771	7.173.300
Chi phí nhân công	3.201.163.739	2.600.919.503
Chi phí khấu hao TSCĐ	154.220.499	154.220.499
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.878.595.352	2.475.360.619
Chi phí khác bằng tiền	347.943.917	149.154.745
	6.594.413.278	**5.386.828.666**

29 . 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 này.

30 . THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính 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 riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng quý III năm 2025 đã được Công ty lập và được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.2, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC (Thông tư 99) 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 09 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.

Chi tiết trình bày lại tại Phụ lục 05: 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
Cho vay ngắn hạn	**682.671.145.373**	**682.671.145.373**	**-**	**93.180.821.921**	**93.180.821.921**	**-**
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Dstation (*)	682.671.145.373	682.671.145.373	-	93.180.821.921	93.180.821.921	-
Trong đó: + Gốc cho vay	*650.049.917.808*	*650.049.917.808*	-	*90.000.000.000*	*90.000.000.000*	-
+ Lãi cho vay	*32.621.227.565*	*32.621.227.565*	-	*3.180.821.921*	*3.180.821.921*	-
	682.671.145.373	**682.671.145.373**	**-**	**93.180.821.921**	**93.180.821.921**	**-**

(*) Theo các hợp đồng cho vay với thời hạn vay từ 06 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 5,5%/năm đến 10,0%/năm. Mục đích của khoản cho vay là sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay. Tài sản đảm bảo khoản vay là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của Bên vay và tài sản hình thành từ khoản tiền vay).

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
Cổ phiếu						
+ Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Trung Nam (**)		*(***)*	-	*220.000.000.000*	*(***)*	-
Trái phiếu						
+ Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Trung Nam (***)	*139.097.685.934*	*(***)*	-	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Trung Nam (**)	-	-	-	*339.770.000.000*	*(***)*	-
Chứng chỉ tiền gửi	-	-	-	604.335.616.400	(**)	-
+ Chứng chỉ tiền gửi Techcombank (**)	-	-	-	*500.500.000.000*	*(***)*	-
+ Chứng chỉ tiền gửi Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (**)	-	-	-	*103.835.616.400*	*(***)*	-
	139.097.685.934	**(***)**	**-**	**1.164.105.616.400**	**(***)**	**-**

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

(***) 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 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
Đầu tư vào công ty con	***2.521.385.420.000***	***2.521.385.420.000***	***-***	***2.511.703.000.000***	***2.511.703.000.000***	***-***
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)	135.000.000.000	135.000.000.000	-	135.000.000.000	135.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IPA	738.000.000.000	738.000.000.000	-	738.000.000.000	738.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF	1.517.503.000.000	1.517.503.000.000	-	1.517.503.000.000	1.517.503.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An	121.200.000.000	121.200.000.000	-	121.200.000.000	121.200.000.000	-
Công ty Cổ phần IPA Living	9.682.420.000	9.682.420.000	-			
Đầu tư vào công ty liên kết	***3.567.543.901.187***	***5.925.574.601.095***	***-***	***3.536.823.901.187***	***8.096.610.023.911***	***(828.048.384)***
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (a)	3.089.430.206.542	5.447.460.906.450	-	3.089.430.206.542	7.650.044.377.650	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	144.233.761.542	144.233.761.542	-	144.233.761.542	144.233.761.542	-
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	7.596.330.703	7.596.330.703	-	7.596.330.703	7.596.330.703	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA	6.301.500.000	6.301.500.000	-	6.301.500.000	6.301.500.000	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính	66.420.000.000	66.420.000.000	-	35.700.000.000	35.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	208.860.824.400	208.860.824.400	-	208.860.824.400	208.860.824.400	-
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An	44.701.278.000	44.701.278.000	-	44.701.278.000	43.873.229.616	(828.048.384)
Đầu tư vào đơn vị khác	***938.400.000.000***	***328.710.953.492***	***(609.689.046.508)***	***928.400.000.000***	***434.654.000.000***	***(493.746.000.000)***
Quỹ Đầu tư Thành viên IPA	10.000.000.000	9.930.953.492	(69.046.508)	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (a)	928.400.000.000	318.780.000.000	(609.620.000.000)	928.400.000.000	434.654.000.000	(493.746.000.000)
	7.027.329.321.187	**8.775.670.974.587**	**(609.689.046.508)**	**6.976.926.901.187**	**11.042.967.023.911**	**(494.574.048.384)**

(a) Giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa của các cổ phiếu này trên sàn HOSE tại ngày 30/09/2026 và 31/12/2025.

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Quản lý quỹ Đầu tư IPA Partner	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	100,00%	100,00%	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán
Công ty Cổ phần Đầu tư IPA	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	92,71%	92,71%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê.
Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF	Tầng 1, Tòa nhà Comatce Tower, số 61 phố Ngụy Như Kon Tum, khu dân cư 17, phường Thanh Xuân, Hà Nội	99,80%	99,80%	Hoạt động tư vấn quản lý.
Công ty Cổ phần BĐS Anvie Hội An	Số 62 đường Chè Tàu 1, khối phố Triêm Tây, phường Điện Bàn, TP Đà Nẵng	75,28%	75,28%	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty Cổ phần IPA Living	Tầng 2, Tòa nhà CT1 Ban cơ yếu Chính Phủ, số 43 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, Hà Nội	80,02%	80,02%	Kinh doanh quyền sử dụng đất đi thuê; tư vấn, môi giới, đấu giá quyền sử dụng đất

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	25,84%	25,84%	Kinh doanh chứng khoán.
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Thôn Mà Phố, xã Bản Liền, tỉnh Lào Cai	34,80%	34,80%	Đầu tư dự án thủy điện
Công ty Cổ phần Phát triển điện Trà Vinh	Số 68, Nguyễn Chí Thanh, khóm 1, phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long	20,43%	20,43%	Đầu tư xây dựng, phát triển các công trình điện; Kinh doanh mua bán điện, vật tư chuyên ngành điện; Thiết kế, thi công các công trình điện.
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA	Tầng 2, Tòa nhà CT1 Ban cơ yếu Chính Phủ, số 43 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, Hà Nội	20,98%	20,98%	Lập trình máy vi tính
Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính	Tầng 7, số 315 Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội	40,80%	40,80%	Cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin; Tư vấn xây dựng, quản trị và bảo trì hệ thống phần mềm chứng khoán, tài chính, ngân hàng.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, TP. Cần Thơ	48,60%	48,60%	Kinh doanh bất động sản.
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An	10 Trần Hưng Đạo, phường Hội An, TP Đà Nẵng	20,01%	20,01%	Kinh doanh dịch vụ ăn uống, lữ hành, vui chơi giải trí; vận tải hành khách.
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn (*)	Khu Công Nghiệp Thanh Bình, xã Thanh Thịnh, tỉnh Thái Nguyên	76,13%	30,00%	Kinh doanh kim loại, quặng kim loại.

(*) Năm 2021 Công ty đã ghi giảm khoản đầu tư này bằng việc bù đắp từ nguồn dự phòng đã trích lập 100%, với giá gốc khoản đầu tư là 128,05 tỷ VND do đánh giá không còn khả năng thu hồi.

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

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Quỹ Đầu tư Thành viên IPA	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	20,00%	20,00%	Đầu tư tài chính
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.

Phụ lục 02 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	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**
Nguyên giá						
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.930.000.000	4.116.746.545	1.043.393.370	-	-	7.090.139.915
Số dư tại ngày 30/09/2026	**1.930.000.000**	**4.116.746.545**	**1.043.393.370**	**-**	**-**	**7.090.139.915**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.930.000.000	3.345.643.826	1.043.393.370	-	-	6.319.037.196
- Khấu hao trong kỳ	-	*462.661.497*	-	-	-	*462.661.497*
Số dư tại ngày 30/09/2026	**1.930.000.000**	**3.808.305.323**	**1.043.393.370**	**-**	**-**	**6.781.698.693**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	-	771.102.719	-	-	-	771.102.719
Tại ngày 30/09/2026	**-**	**308.441.222**	**-**	**-**	**-**	**308.441.222**

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.388.847.915 VND.

Phụ lục 03 : VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn						
Trái phiếu thường (*)	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)*
	4.712.626.828.900	**4.712.626.828.900**	**-**	**607.168.742.330**	**5.319.795.571.230**	**5.319.795.571.230**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**4.712.626.828.900**	**4.712.626.828.900**			**5.319.795.571.230**	**5.319.795.571.230**

(*) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản 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
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
						4.714.000.000.000

Phụ lục 04 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/09/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	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	-	-	1.781.510.767	1.934.091.234	-	152.580.467
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	575.230.032	7.001.870.316	8.430.803.563	-	2.004.163.279
	-	**575.230.032**	**8.783.381.083**	**10.364.894.797**	**-**	**2.156.743.746**

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Phụ lục 05: THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC			
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND			VND	
	a. Bảng cân đối kế toán riêng			**a. Báo cáo tình hình tài chính riêng**		**Đổi tên**
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**1.164.105.616.400**	**120**	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**1.257.286.438.321**	
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	93.180.821.921	Trình bày lại, đổi tên
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**	**254.664.646.679**	**130**	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**	**161.483.824.758**	
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	90.000.000.000				Xóa bỏ
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	162.522.663.879	135	3. Phải thu ngắn hạn khác	159.341.841.958	Trình bày lại, đổi mã số
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**	**641.804.531**	**160**	**V. Tài sản ngắn hạn khác**	**641.804.531**	**Đổi mã số**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	102.210.613	161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	102.210.613	Đổi tên, đổi mã số
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	539.593.918	162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	539.593.918	Đổi mã số
216	1. Phải thu dài hạn khác	13.222.387.000	215	1. Phải thu dài hạn khác	13.222.387.000	Đổi mã số
240	**III. Tài sản dở dang dài hạn**	**38.884.863.892**	**250**	**III. Tài sản dở dang dài hạn**	**38.884.863.892**	**Đổi mã số**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	38.884.863.892	252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	38.884.863.892	Đổi mã số
250	**IV. Đầu tư tài chính dài hạn**	**6.482.352.852.803**	**260**	**IV. Đầu tư tài chính dài hạn**	**6.482.352.852.803**	**Đổi mã số**
251	1. Đầu tư vào công ty con	2.511.703.000.000	261	1. Đầu tư vào công ty con	2.511.703.000.000	Đổi mã số
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	3.536.823.901.187	262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	3.536.823.901.187	Đổi mã số
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	928.400.000.000	263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	928.400.000.000	Đổi mã số
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(494.574.048.384)	264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	(494.574.048.384)	Đổi tên, đổi mã số
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**	**149.644.546**	**270**	**VI. Tài sản dài hạn khác**	**149.644.546**	**Đổi mã số**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	149.644.546	271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	149.644.546	Đổi tên, đổi mã số
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**	**7.965.418.267.680**	**280**	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**	**7.965.418.267.680**	**Đổi mã số**

Phụ lục 05: THÔNG TIN SO SÁNH (tiếp theo)

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC			
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND			VND	
	a. Bảng cân đối kế toán riêng			**a. Báo cáo tình hình tài chính riêng**		**Đổi tên**
			313	2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	134.499.230	Thêm mới, trình bày lại
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.156.743.746	314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	2.156.743.746	Đổi tên, đổi mã số
314	3. Phải trả người lao động	26.126.752	315	4. Phải trả người lao động	26.126.752	Đổi mã số
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	127.057.849.313	316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	127.057.849.313	Đổi mã số
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	384.771.258	320	7. Phải trả ngắn hạn khác	250.272.028	Trình bày lại, đổi mã số
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.966.840.785	323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.966.840.785	Đổi mã số
337	1. Phải trả dài hạn khác	800.000.000	338	1. Phải trả dài hạn khác	800.000.000	Đổi mã số
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	5.319.795.571.230	339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	5.319.795.571.230	Đổi mã số
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	587.398.219	419	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	587.398.219	Đổi mã số
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	373.218.286.622	420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	373.218.286.622	Đổi mã số
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	50.787.466.346	420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	50.787.466.346	Đổi mã số
421b	LNST chưa phân phối năm nay	322.430.820.276	420b	LNST chưa phân phối năm nay	322.430.820.276	Đổi mã số
	b. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			**b. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng**		
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	471.246.348.005	22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	471.246.348.005	Đổi mã số
22	7. Chi phí tài chính	98.403.584.348	23	6. Chi phí tài chính	98.403.584.348	Đổi mã số
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	*237.098.424.116*	*24*	*- Trong đó: Chi phí đi vay*	237.098.424.116	Đổi tên, đổi mã số
	c. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng			**c. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng**		
06	- Chi phí lãi vay	237.375.716.489	06	- Chi phí đi vay	237.375.716.489	Đổi tên
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	(2.278.853.668)	12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	(2.278.853.668)	Đổi tên
14	- Tiền lãi vay đã trả	(213.744.190.118)	14	- Chi phí đi vay đã trả	(213.744.190.118)	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