

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Quý 1 năm 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		884.623.251.767	1.430.037.416.720
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	2.236.846.554	10.625.349.110
111	1. Tiền		2.236.846.554	10.625.349.110
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	716.248.369.866	1.257.286.438.321
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	1.164.105.616.400
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		716.248.369.866	93.180.821.921
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		163.062.476.992	161.483.824.758
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.141.327.720	16.720.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.125.462.800	2.125.262.800
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	159.795.686.472	159.341.841.958
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.075.558.355	641.804.531
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11	2.535.964.437	102.210.613
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		539.593.918	539.593.918
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.504.943.592.470	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		616.882.220	771.102.719
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	616.882.220	771.102.719
222	- Nguyên giá		7.090.139.915	7.090.139.915
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.473.257.695)	(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	IV. Tài sản dở dang dài hạn		39.166.213.892	38.884.863.892
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	8	39.166.213.892	38.884.863.892
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	6.451.808.901.187	6.482.352.852.803
261	1. Đầu tư vào công ty con		2.511.703.000.000	2.511.703.000.000
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.536.823.901.187	3.536.823.901.187
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		928.400.000.000	928.400.000.000
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(525.118.000.000)	(494.574.048.384)
270	VI. Tài sản dài hạn khác		129.208.171	149.644.546
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	129.208.171	149.644.546
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.389.566.844.237	7.965.418.267.680

00
CÔ
CỔ
ÁP
4NH

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG


Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026 (Đã điều chỉnh)
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.957.212.599.950	5.453.254.832.839
310	I. Nợ ngắn hạn		244.061.449.270	132.659.261.609
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.224.681.250	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	113.810.031	2.156.743.746
315	4. Phải trả người lao động		43.938.752	26.126.752
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	236.745.192.694	127.057.849.313
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	17	3.566.049.500	-
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	266.437.028	250.272.028
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.966.840.785	1.966.840.785
330	II. Nợ dài hạn		4.713.151.150.680	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	4.712.351.150.680	5.319.795.571.230
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.432.354.244.287	2.512.163.434.841
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.138.357.750.000	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		293.409.096.068	373.218.286.622
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		373.218.286.622	50.787.466.346
420b	LNST chưa phân phối năm nay		(79.809.190.554)	322.430.820.276
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.389.566.844.237	7.965.418.267.680


Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu


Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng




Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	4.564.866.436	7.622.287.451	4.564.866.436	7.622.287.451
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.564.866.436	7.622.287.451	4.564.866.436	7.622.287.451
11	4. Giá vốn hàng bán	21	2.188.758.570	2.188.758.570	2.188.758.570	2.188.758.570
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.376.107.866	5.433.528.881	2.376.107.866	5.433.528.881
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	69.132.793.430	102.323.190.442	69.132.793.430	102.323.190.442
23	8. Chi phí tài chính	23	148.373.603.362	129.080.984.746	148.373.603.362	129.080.984.746
24	- Trong đó: Chi phí đi vay		117.070.189.781	79.281.314.180	117.070.189.781	79.281.314.180
25	9. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	2.944.394.766	2.723.036.677	2.944.394.766	2.723.036.677
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(79.809.096.832)	(24.047.302.100)	(79.809.096.832)	(24.047.302.100)
31	12. Thu nhập khác		252.478.036	261.019.195	252.478.036	261.019.195
32	13. Chi phí khác		252.571.758	260.828.508	252.571.758	260.828.508
40	14. Lợi nhuận khác		(93.722)	190.687	(93.722)	190.687
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(79.809.190.554)	(24.047.111.413)	(79.809.190.554)	(24.047.111.413)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25	-	-	-	-
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(79.809.190.554)	(24.047.111.413)	(79.809.190.554)	(24.047.111.413)

Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng

Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(79.809.190.554)	(24.047.111.413)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		154.220.499	156.976.257
03	- Các khoản dự phòng		30.543.951.616	49.404.325.922
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(7.267.455.179)	(93.015.578.995)
06	- Chi phí lãi vay		117.625.769.231	79.372.994.088
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		61.247.295.613	11.871.605.859
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.428.599.548)	(23.823.930.640)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		1.294.844.280	5.004.079.464
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(2.413.317.449)	(179.161.999)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		1.164.105.616.400	416.879.516.814
14	- Chi phí lãi vay đã trả		(6.962.846.400)	(9.526.080.619)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.215.842.992.896	400.226.028.879
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		(281.350.000)	(384.619.972)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(710.500.000.000)	(351.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		90.000.000.000	66.022.697.350
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(42.154.500.000)
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		4.549.854.548	39.729.778.620
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(616.231.495.452)	(286.481.644.002)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		(608.000.000.000)	(100.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(608.000.000.000)	(100.000.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(8.388.502.556)	13.744.384.877
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		10.625.349.110	5.328.567.521
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		2.236.846.554	19.072.952.398

Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng

Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

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.

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

Vốn điều lệ của Công ty là 2.138.357.750.000 VND, tương đương 213.835.775 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 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.

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 1 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 . 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.

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 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.

2.6 . 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 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.

2.7 . 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 riêng 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.



2.8 . 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 lũy 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

2.9 . 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.

2.10 . 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 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.

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

2.12 . 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.

2.13 . 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 hóa) 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.

2.14 . 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.

2.15 . 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.

2.16 . 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, 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 riêng có liên quan.

2.17 . 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.

2.18 . 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.

2.19 . 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 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026, 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.

2.20 . 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 riêng, 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 I 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 1 năm 2026.

2.21 . 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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng	1.280.447.354	9.539.262.719
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.247.242.695	9.506.058.060
- Các ngân hàng khác	33.204.659	33.204.659
Tiền gửi tài khoản giao dịch chứng khoán tại Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	956.399.200	1.086.086.391
	2.236.846.554	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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan		
- 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)	310.909.090	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	813.698.630	-
Bên khác		
- Khách hàng khác	16.720.000	16.720.000
	1.141.327.720	16.720.000

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026	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	324.650.000	324.450.000
	2.125.462.800	2.125.262.800

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/03/2026	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	30.996.000.000
- Phải thu cổ tức của Công ty CP Đầu tư IPAF	36.792.000.000	36.792.000.000
- Phải thu cổ tức của Công ty CP Giải pháp Công nghệ IPA	9.452.250.000	9.452.250.000
- Phải thu cổ tức của Công ty CP Năng lượng Bắc Hà	23.140.275.400	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	25.000.000.000
Bên khác		
- Phải thu về lãi tiền gửi	3.665.498.309	3.515.445.623
- Tạm ứng	1.573.994.548	1.340.786.054
- Phải thu khác	29.175.668.215	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	10.000.000.000
+ Phải thu khác	70.583.334	-
	159.795.686.472	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 DỜ DANG

	31/03/2026	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) (*)	20.962.919.062	20.681.569.062
- Căn biệt thự phố tại dự án Khu phố PALM GARDEN Phú Quốc (**)	17.899.294.830	17.899.294.830
- Dự án khác	304.000.000	304.000.000
	39.166.213.892	38.884.863.892

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

(**) 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 BỐ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Chi phí thuê văn phòng	2.344.213.115	38.863.636
- Chi phí bảo hiểm	42.231.322	63.346.977
- Chi phí tuyển dụng	149.520.000	-
	2.535.964.437	102.210.613
b. Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	1.978.041
- Chi phí biển bảng tòa nhà	129.208.171	147.666.505
	129.208.171	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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood	2.511.592	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
- Công ty CP Navigos Group Việt Nam	161.481.600	-
- Phải trả các đối tượng khác	75.591.313	79.539.090
	1.224.681.250	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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Lãi trái phiếu phải trả	236.200.192.694	126.092.849.313
- Phí phát hành trái phiếu	-	420.000.000
- Chi phí phải trả khác	545.000.000	545.000.000
	236.745.192.694	127.057.849.313

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	249.832.272	239.107.272
- Bảo hiểm xã hội	5.440.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.164.756	11.164.756
	266.437.028	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 BỐ NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Doanh thu cho thuê tài sản nhận trước với bên liên quan	3.566.049.500	-
+ Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	3.266.616.772	-
+ Công ty CP Cơ khí Ngành In	240.000.000	-
+ Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	59.432.728	-
	3.566.049.500	-

M.S.D.N. *

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
Lãi/lỗ trong kỳ này	-	-	(79.809.190.554)	(79.809.190.554)
Số dư tại ngày 31/03/2026	2.138.357.750.000	587.398.219	293.409.096.068	2.432.354.244.287

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/03/2026 VND	Tỷ lệ %	01/01/2026 VND	Tỷ lệ %
- Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	1.185.732.000.000	55,45	1.185.732.000.000	55,45
- Bà Lương Thu Hằng	112.245.600.000	5,25	112.245.600.000	5,25
- Các cổ đông khác	840.380.150.000	39,30	840.380.150.000	39,30
	2.138.357.750.000	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 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
- Vốn góp cuối kỳ	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	134.499.230	204.499.230
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	134.499.230	204.499.230

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

d. Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	213.835.775	213.835.775
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	213.835.775	213.835.775
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	213.835.775	213.835.775
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	213.835.775	213.835.775
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	213.835.775	213.835.775
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e. Các quỹ của công ty

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
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 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.564.866.436	7.622.287.451
	4.564.866.436	7.622.287.451

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 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 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.267.455.179	5.330.062.995
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	61.865.338.251	9.162.611.447
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	87.830.516.000
	69.132.793.430	102.323.190.442

23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	117.070.189.781	79.281.314.180
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	30.543.951.616	49.404.325.922
Lỗ từ bán các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	145.000.000
Chi phí hoạt động tài chính khác	759.461.965	250.344.644
	148.373.603.362	129.080.984.746

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.595.100	6.582.791
Chi phí nhân công	2.130.190.349	1.860.281.488
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	1.978.041	6.649.366
Chi phí khấu hao tài sản cố định	154.220.499	156.976.257
Thuế, phí, và lệ phí	-	6.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	455.745.670	627.860.944
Chi phí khác bằng tiền	198.665.107	58.685.831
	2.944.394.766	2.723.036.677

25 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 1 năm 2026 VND	Quý 1 năm 2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(79.809.190.554)	(24.047.111.413)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(87.830.516.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(87.830.516.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(79.809.190.554)	(111.877.627.413)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	-	-

26 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Quý 1 năm 2026 VND	Quý 1 năm 2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.595.100	6.582.791
Chi phí nhân công	2.130.190.349	1.860.281.488
Chi phí khấu hao TSCĐ	154.220.499	156.976.257
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.644.504.240	2.816.619.514
Chi phí khác bằng tiền	200.643.148	71.335.197
5.133.153.336	4.911.795.247	

27 . 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 riêng này.

28 . 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 riêng 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 I năm 2025 đã được Công ty lập và trình bày.

Công ty đã trình bày lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để phù hợp với yêu cầu trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025. Theo đó, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được trình bày lại cụ thể như sau:

28 . THÔNG TIN SO SÁNH (tiếp)

	Mã số	Đã trình bày trên Báo cáo tài chính riêng năm trước	Số liệu trình bày lại	Chênh lệch
		VND	VND	VND
Báo cáo tình hình tài chính riêng				
- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	1.164.105.616.400	1.257.286.438.321	(93.180.821.921)
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	-	93.180.821.921	(93.180.821.921)
- Các khoản phải thu ngắn hạn	130	254.664.646.679	161.483.824.758	93.180.821.921
- Phải thu ngắn hạn khác	135	162.522.663.879	159.341.841.958	3.180.821.921
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	134.499.230	(134.499.230)
- Phải trả ngắn hạn khác	320	384.771.258	250.272.028	134.499.230

Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND

(*) 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

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị dự phòng VND
Cổ phiếu						
+ Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Trung Nam (**)	-	-	-	220.000.000.000	(***)	-
Trái phiếu						
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Trung Nam (**)	-	-	-	339.770.000.000	(***)	-
Chứng chỉ tiền gửi						
+ Chứng chỉ tiền gửi Techcombank (**)	-	-	-	604.335.616.400	(**)	-
+ Chứng chỉ tiền gửi Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (**)	-	-	-	500.500.000.000	(***)	-
	-	-	-	103.835.616.400	(***)	-
	-	-	-	1.164.105.616.400	(***)	-

(**) Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phiếu, 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 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

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con						
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)	2.511.703.000.000	2.511.703.000.000	-	2.511.703.000.000	2.511.703.000.000	-
	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	-
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (a)	3.536.823.901.187	6.661.825.631.245	-	3.536.823.901.187	8.096.610.023.911	(828.048.384)
	3.089.430.206.542	6.214.431.936.600	-	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	35.700.000.000	35.700.000.000	-	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						
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (a)	928.400.000.000	403.282.000.000	(525.118.000.000)	928.400.000.000	434.654.000.000	(493.746.000.000)
	928.400.000.000	403.282.000.000	(525.118.000.000)	928.400.000.000	434.654.000.000	(493.746.000.000)
	6.976.926.901.187	9.980.092.631.245	(525.118.000.000)	6.976.926.901.187	11.477.621.023.911	(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 31/03/2026 và 31/12/2025.

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/03/2026 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.

Phụ lục 1 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/03/2026 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 Mả 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	28,00%	28,00%	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, lưu 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 31/03/2026 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
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 Tập đoàn Đầu tư I.P.A

Số 1, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Quý 1 năm 2026

Phụ lục 02 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**Nguyên giá**

Số dư tại ngày 01/01/2026

Số dư tại ngày 31/03/2026**Giá trị hao mòn lũy kế**

Số dư tại ngày 01/01/2026

- *Khấu hao trong kỳ***Số dư tại ngày 31/03/2026****Giá trị còn lại**

Tại ngày 01/01/2026

Tại ngày 31/03/2026

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

Máy móc thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
VND	VND	VND
1.930.000.000	1.043.393.370	7.090.139.915
1.930.000.000	1.043.393.370	7.090.139.915
1.930.000.000	1.043.393.370	6.319.037.196
-	-	154.220.499
1.930.000.000	1.043.393.370	6.473.257.695
-	-	771.102.719
-	-	616.882.220

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

	31/03/2026		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 (*)	4.712.351.150.680	4.712.351.150.680	-	607.444.420.550	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	(1.648.849.320)	(1.648.849.320)	-	(555.579.450)	(2.204.428.770)	(2.204.428.770)
	<u>4.712.351.150.680</u>	<u>4.712.351.150.680</u>	<u>-</u>	<u>607.444.420.550</u>	<u>5.319.795.571.230</u>	<u>5.319.795.571.230</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>4.712.351.150.680</u>	<u>4.712.351.150.680</u>			<u>5.319.795.571.230</u>	<u>5.319.795.571.230</u>

(*) 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

	31/03/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	Số phải thu VND	Số phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số phải thu VND	Số phải nộp VND
- Thuế Giá trị gia tăng	-	152.580.467	394.994.072	434.408.053	-	113.166.486
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	2.004.163.279	145.958.892	2.149.478.626	-	643.545
	-	2.156.743.746	540.952.964	2.583.886.679	-	113.810.031

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

