

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO KỲ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01/01/2025 ĐẾN NGÀY 30/06/2025



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Hiền	Chủ tịch	
Bà Phạm Minh Hương	Thành viên	
Ông Vũ Hoàng Hà	Thành viên	
Bà Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24/06/2025
Ông Mai Hữu Đạt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/06/2025
Ông Nguyễn Vũ Long	Thành viên	

Ủy ban kiểm toán

Bà Nguyễn Ngọc Thanh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 24/06/2025
Ông Vũ Hoàng Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24/06/2025

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Hồng Huệ	Trưởng ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 24/06/2025
Bà Đặng Hoàng My	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/06/2025
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/06/2025

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Mai Hữu Đạt	Tổng Giám đốc
-----------------	---------------

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

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Số: 990/2025/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 08 năm 2025, từ trang 06 đến trang 39 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh riêng giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A tại ngày 30/06/2025, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Nguyễn Minh Long
Phó Tổng Giám đốc

GCN ĐKHN kiểm toán số 0666-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Bùi Đức Nam
Kiểm toán viên

GCN ĐKHN kiểm toán số 5142-2025-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30/06/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		956.501.403.330	875.786.360.351
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	7.909.488.614	5.328.567.521
Tiền	111		7.909.488.614	5.328.567.521
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	220.000.000.000	636.879.516.814
Chứng khoán kinh doanh	121		220.000.000.000	636.879.516.814
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		728.034.783.094	232.985.868.978
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		4.094.577.598	16.720.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	2.050.926.415	19.089.624.155
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	331.700.000.000	143.073.150.685
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	390.189.279.081	70.806.374.138
Tài sản ngắn hạn khác	150		557.131.622	592.407.038
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		17.637.704	52.913.120
Thuế GTGT được khấu trừ	152		539.493.918	539.493.918
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.108.755.110.792	4.895.159.316.053
Các khoản phải thu dài hạn	210		13.222.387.000	13.222.387.000
Phải thu dài hạn khác	216	8	13.222.387.000	13.222.387.000
Tài sản cố định	220		1.079.543.717	1.394.414.812
Tài sản cố định hữu hình	221	9	1.079.543.717	1.394.414.812
- Nguyên giá	222		7.090.139.915	7.090.139.915
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.010.596.198)	(5.695.725.103)
Tài sản cố định vô hình	227	10	-	-
- Nguyên giá	228		1.502.155.950	1.502.155.950
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.502.155.950)	(1.502.155.950)
Tài sản dở dang dài hạn	240		38.431.913.892	19.903.899.090
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	38.431.913.892	19.903.899.090
Đầu tư tài chính dài hạn	250	7	5.055.822.323.658	4.860.607.381.131
Đầu tư vào công ty con	251		1.095.703.000.000	940.100.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		3.536.823.901.187	3.530.522.401.187
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		928.400.000.000	928.600.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(505.104.577.529)	(538.615.020.056)
Tài sản dài hạn khác	260		198.942.525	31.234.020
Chi phí trả trước dài hạn	261		198.942.525	31.234.020
TỔNG TÀI SẢN	270		6.065.256.514.122	5.770.945.676.404

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/06/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		3.533.682.132.420	3.581.213.061.839
Nợ ngắn hạn	310		236.411.252.695	284.125.758.871
Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	1.572.411.628	139.600.162
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	3.902.322.585	630.575.146
Phải trả người lao động	314		464.608.187	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	164.987.671.231	119.074.163.208
Phải trả ngắn hạn khác	319	15	479.683.898	480.365.872
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	63.037.714.381	161.834.213.698
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.966.840.785	1.966.840.785
Nợ dài hạn	330		3.297.270.879.725	3.297.087.302.968
Phải trả dài hạn khác	337	15	800.000.000	800.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	3.296.470.879.725	3.296.287.302.968
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.531.574.381.702	2.189.732.614.565
Vốn chủ sở hữu	410	17	2.531.574.381.702	2.189.732.614.565
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		587.398.219	587.398.219
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		392.629.233.483	50.787.466.346
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		50.787.466.346	28.422.031.976
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		341.841.767.137	22.365.434.370
TỔNG NGUỒN VỐN	440		6.065.256.514.122	5.770.945.676.404

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu



Nguyễn Ngọc Mai

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hương Thảo

Tổng Giám đốc



Mai Hữu Đạt

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024
			đến 30/06/2025	đến 30/06/2024
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	15.155.276.407	9.930.757.110
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		15.155.276.407	9.930.757.110
Giá vốn hàng bán	11	19	4.377.517.140	5.030.782.148
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.777.759.267	4.899.974.962
Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	462.824.744.900	26.340.178.486
Chi phí tài chính	22	21	125.439.451.657	183.167.235.219
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		157.995.915.472	153.087.079.849
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	5.655.979.560	5.439.632.209
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		342.507.072.950	(157.366.713.980)
Thu nhập khác	31	23	598.384.200	620.554.404
Chi phí khác	32	24	1.263.690.013	633.855.315
Lợi nhuận khác	40		(665.305.813)	(13.300.911)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		341.841.767.137	(157.380.014.891)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		341.841.767.137	(157.380.014.891)

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Ngọc Mai

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hương Thảo

Tổng Giám đốc



Mai Hữu Đạt

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Chi tiêu	Mã Thuyết số minh	Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024
		đến 30/06/2025	đến 30/06/2024
		VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	1	341.841.767.137	(157.380.014.891)
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	314.871.095	313.952.514
Các khoản dự phòng	03	(33.510.442.527)	29.386.061.358
(Lãi)/ lỗ hoạt động đầu tư	05	(453.517.133.453)	(17.510.157.566)
Chi phí lãi vay	06	158.179.985.380	153.140.285.330
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	13.309.047.632	7.950.126.745
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(5.104.285.726)	(1.096.173.489)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	3.755.112.200	(5.815.262.213)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(132.433.089)	85.870.850
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	416.879.516.814	186.274.298.418
Tiền lãi vay đã trả	14	(109.466.026.999)	(160.710.021.203)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	319.240.930.832	26.688.839.108
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(628.719.972)	(853.977.521)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(417.300.000.000)	(173.442.100.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	229.261.875.432	329.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(163.154.500.000)	(10.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.305.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	133.856.334.801	26.116.457.957
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(216.660.009.739)	170.820.380.436
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ đi vay	33	-	1.052.000.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	(100.000.000.000)	(1.245.152.022.014)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(18.750.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(100.000.000.000)	(193.170.772.014)

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024
			đến 30/06/2025	đến 30/06/2024
			VND	VND
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		2.580.921.093	4.338.447.530
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	5.328.567.521	3.463.293.378
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	7.909.488.614	7.801.740.908

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Ngọc Mai

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hương Thảo

Tổng Giám đốc



Mai Hữu Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 17 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 19 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Các ngành nghề kinh doanh chính của Công ty bao gồm: Đầu tư tài chính, kinh doanh bất động sản, đầu tư và kinh doanh năng lượng và các ngành nghề theo đăng ký doanh nghiệp.

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.5 CẤU TRÚC CÔNG TY

Công ty có các công ty con, công ty liên kết, đơn vị nhận vốn đầu tư khác tại ngày 30/06/2025 như sau:

Danh sách các công ty con:

Tên công ty con trực tiếp	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Quản lý Quỹ đầu tư Chứng khoán I.P.A	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội.	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Nếp sống tinh thức IPAM LIFE	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê	92,71%	92,71%
Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF	Tầng 1, toà nhà Comatce Tower, số 61 phố Nguyễn Như Kon Tum, khu dân cư 17, phường Thanh Xuân, Hà Nội	Hoạt động tư vấn quản lý.	99,80%	99,80%
Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An	Số 62, đường Chè Tàu 1, khối phố Triêm Tây, Phường Điện Bàn, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê	75,28%	75,28%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 CẤU TRÚC CÔNG TY (TIẾP)

Danh sách các công ty liên kết:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	Kinh doanh chứng khoán.	25,84%	25,84%
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Thôn Mã Phố, xã Bàn Liên, tỉnh Lào Cai	Đầu tư dự án Thủy Điện	34,80%	34,80%
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	Số 68, Nguyễn Chí Thanh, khóm 1, Phường Trà Vinh, Tỉnh Vĩnh Long	Đầu tư xây dựng, phát triển các công trình điện; Kinh doanh mua bán điện, vật tư chuyên ngành điện; Thiết kế, thi công các công trình điện.	20,43%	20,43%
Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính	Tầng 7, số 315 Trường Chinh, phường Phương Liệt, Hà Nội	Cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin; Tư vấn xây dựng, quản trị và bảo trì hệ thống phần mềm chứng khoán, tài chính, ngân hàng.	28,00%	28,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, TP Cần Thơ	Kinh doanh bất động sản.	48,60%	48,60%
Công ty Cổ phần Du lịch dịch vụ Hội An - Khu du lịch biển	10 Trần Hưng Đạo, Phường Hội An, TP Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ ăn uống, lễ hành, vui chơi giải trí, vận tải hành khách	20,01%	20,01%
Công ty cổ phần giải pháp công nghệ IPA	Tầng 1, toà nhà Comatce Tower, số 61 phố Ngụy Như Kon Tum, khu dân cư 17, phường Thanh Xuân, Hà Nội	Lập trình máy vi tính	20,98%	20,98%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 CẤU TRÚC CÔNG TY (TIẾP)

Danh sách đầu tư khác vào các đơn vị:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ	Tầng 1, toà B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản; đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính.	10,91%	10,91%

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được soát xét.

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.1 CƠ SỞ, MỤC ĐÍCH LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền gửi trên tài khoản giao dịch chứng khoán. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng... Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể:

- Chứng khoán chưa niêm yết ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý trên thị trường thấp hơn giá gốc.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đầu tư vào Công ty con

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

Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính giữa niên độ khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Máy móc thiết bị	06 - 10
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 09
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

Chương trình phần mềm

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

3.8 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính giữa niên độ. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ và các khoản chi phí trả trước khác.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 24 – 36 tháng.

Các khoản 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 06 – 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.10 NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

3.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ.

3.12 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.13 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Vốn khác của chủ sở hữu được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ đi các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

3.14 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.1 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN (TIẾP)

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, danh sách cổ đông góp vốn được chốt chính thức và được UBCK chấp thuận.

3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.16 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chi phí lãi trái phiếu, chênh lệch tỷ giá, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, phí lưu ký chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10% đối với các dịch vụ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.18 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.541.325.922	4.712.318.242
- Tiền gửi tài khoản giao dịch chứng khoán	368.162.692	616.249.279
Cộng	7.909.488.614	5.328.567.521

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH
5.1 CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	30/06/2025				01/01/2025			
	Giá gốc		Dự phòng		Giá gốc		Dự phòng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị cổ phiếu	220.000.000.000	-	-	(*)	220.000.000.000	-	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Trung Nam (1)	220.000.000.000	-	-	(*)	220.000.000.000	-	-	(*)
- Tổng giá trị trái phiếu	-	-	-	-	416.879.516.814	-	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Trung Nam	-	-	-	-	416.879.516.814	-	-	(*)
Cộng	220.000.000.000	-	-	(*)	636.879.516.814	-	-	(*)

(1) Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Trung Nam, địa chỉ tại 7A/68 Thành Thái, Phường Diên Hồng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam. Số lượng cổ phần là 22.000.000 cổ phần. Theo Quyết định số 71/2024/QĐ-IPA ngày 21/06/2024 về việc bán cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Trung Nam, toàn bộ giá trị cổ phiếu trên được thông qua phương án bán cổ phần, trong đó thời gian thực hiện giao dịch dự kiến trong vòng không quá 2 năm kể từ thời điểm mua.

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/06/2025		01/01/2025		Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND					
- Đầu tư vào công ty con	1.095.703.000.000	-	940.100.000.000	-	(*)	-	-	(*)	
+ Công ty TNHH MTV Quản lý Quỹ đầu tư Chứng khoán I.P.A (1)	135.000.000.000	-	135.000.000.000	-	(*)	-	-	(*)	
+ Công ty Cổ phần Nếp sống tinh thức IPAM LIFE (2)	738.000.000.000	-	738.000.000.000	-	(*)	-	-	(*)	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF (3)	101.503.000.000	-	65.650.000.000	-	(*)	-	-	(*)	
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long	-	-	1.450.000.000	-	-	-	-	(*)	
+ Công ty Cổ phần bất động sản Amvie Hội An (4)	121.200.000.000	-	-	-	(*)	-	-	-	
- Đầu tư vào công ty liên kết	3.536.823.901.187	(2.250.577.529)	3.530.522.401.187	(4.895.020.056)	(*)	(4.895.020.056)	(4.895.020.056)	(*)	
+ Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT (5)	3.089.430.206.542	-	3.089.430.206.542	-	(*)	-	-	4.955.812.810.200	
+ Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (6)	144.233.761.542	-	144.233.761.542	-	(*)	-	-	(*)	
+ Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh (7)	7.596.330.703	-	7.596.330.703	-	(*)	-	-	(*)	
+ Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính (8)	35.700.000.000	-	35.700.000.000	-	(*)	-	-	(*)	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cán Thơ (9)	208.860.824.400	-	208.860.824.400	-	(*)	-	-	(*)	
+ Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An (10)	44.701.278.000	(2.250.577.529)	44.701.278.000	(4.895.020.056)	(*)	(4.895.020.056)	(4.895.020.056)	(*)	
+ Công ty cổ phần giải pháp công nghệ IPA (11)	6.301.500.000	-	-	-	(*)	-	-	-	
- Đầu tư vào đơn vị khác	928.400.000.000	(502.854.000.000)	928.600.000.000	(533.720.000.000)	(*)	(533.720.000.000)	(533.720.000.000)	(*)	
+ Công ty Cổ phần bất động sản Amvie Hội An (4)	-	-	200.000.000	-	-	-	-	(*)	
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (12)	928.400.000.000	(502.854.000.000)	928.400.000.000	(533.720.000.000)	(*)	(533.720.000.000)	(533.720.000.000)	394.680.000.000	
Cộng	5.560.926.901.187	(505.104.577.529)	5.399.222.401.187	(538.615.020.056)	(*)	(538.615.020.056)	(538.615.020.056)	(*)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

- (1) Công ty TNHH MTV Quản lý Quỹ đầu tư Chứng khoán I.P.A, địa chỉ số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tỷ lệ lợi ích là 100%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 100%. Hoạt động kinh doanh chính là quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán.
- (2) Công ty Cổ phần Nếp sống tinh thức IPAM LIFE, địa chỉ tại số 1 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tỷ lệ lợi ích là 92,71%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 92,71%. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê. Khoản đầu tư được góp vốn bằng tiền và bằng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Cơ khí ngành in và Công ty Cổ phần Ong Trung ương. Lãi do đánh giá lại cổ phần khi góp vốn được ghi nhận vào thu nhập khác năm 2022 và 2023.
- (3) Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF, địa chỉ tại tầng 1, toà nhà Comatce Tower, số 61 phố Ngụy Như Kon Tum, khu dân cư 17, phường Thanh Xuân, Hà Nội. Tỷ lệ lợi ích là 99,80%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 99,80%. Hoạt động kinh doanh chính là hoạt động tư vấn quản lý.
- (4) Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An, địa chỉ tại số 62, đường Chè Tàu 1, khối phố Triêm Tây, phường Điện Bàn, Thành phố Đà Nẵng. Tỷ lệ lợi ích là 75,28%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 75,28%. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- (5) Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT, địa chỉ tại số 1 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tỷ lệ lợi ích là 25,84%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 25,84%. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh chứng khoán.
- (6) Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà, địa chỉ tại thôn Mã Phố, xã Bản Liền, tỉnh Lào Cai. Tỷ lệ lợi ích là 34,80%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 34,80%. Hoạt động kinh doanh chính là đầu tư dự án thủy điện.
- (7) Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh, địa chỉ khóm 1, Phường Trà Vinh - Tỉnh Vĩnh Long. Tỷ lệ lợi ích là 20,43%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 20,43%. Hoạt động kinh doanh chính là đầu tư xây dựng, phát triển các công trình điện; kinh doanh mua bán điện, vật tư chuyên ngành điện; thiết kế, thi công các công trình điện.
- (8) Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính, địa chỉ tại tầng 7, số 315 Trường Chinh, phường Phương Liệt, Hà Nội. Tỷ lệ lợi ích là 28,00%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 28,00%. Hoạt động kinh doanh chính là cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin; tư vấn xây dựng, quản trị và bảo trì hệ thống phần mềm chứng khoán, tài chính, ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

- (9) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ, địa chỉ tại số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, TP Cần Thơ. Tỷ lệ lợi ích là 48,60%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 48,60%. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.
- (10) Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An, địa chỉ tại số 10 Trần Hưng Đạo, thành phố Đà Nẵng. Tỷ lệ lợi ích là 20,01%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 20,01%. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh dịch vụ ăn uống, lễ hành, vui chơi giải trí, vận tải hành khách.
- (11) Công ty cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA, địa chỉ tại Tầng 1, toà nhà Comatce Tower, số 61 phố Nguyễn Như Kon Tum, khu dân cư 17, phường Thanh Xuân, Hà Nội. Tỷ lệ lợi ích là 20,98%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 20,98%. Hoạt động kinh doanh chính là lập trình máy vi tính.
- (12) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ, địa chỉ tại tầng 1, toà B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội. Tỷ lệ lợi ích là 10,91%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 10,91%. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản; đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính.

Đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu này trên sàn HOSE tại ngày 30/06/2025 và 31/12/2024. Đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An không xác định được giá đóng cửa vì không có giá giao dịch của cổ phiếu này tại ngày 30/06/2025 và 31/12/2024 cũng như các thời điểm gần các ngày này.

(*) Tại thời điểm 30/06/2025, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bởi vì chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)***6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngân hạn	2.050.926.415	-	19.089.624.155	-
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang	-	-	16.919.087.724	-
- Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất quận Thốt Nốt	765.000.000	-	765.000.000	-
- Các đối tượng khác	1.285.926.415	-	1.405.536.431	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	2.050.926.415	-	19.089.624.155	-

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngân hạn	331.700.000.000	-	143.073.150.685	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (1)	331.700.000.000	-	143.073.150.685	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	331.700.000.000	-	143.073.150.685	-

(1) Khoản cho vay với thời hạn vay từ 06 tháng, lãi suất từ 5,5%/năm đến 10%/năm. Mục đích của khoản cho vay là sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay. Tài sản đảm bảo khoản vay 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 của Hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	390.189.279.081	-	70.806.374.138	-
- Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	347.311.620.000	-	36.900.000.000	-
- Tam ứng	1.535.355.011	-	1.316.734.468	-
- Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	12.237.219.189	-	3.431.765.284	-
- Phải thu khác	29.105.084.881	-	29.157.874.386	-
+ <i>Kinh phí giải phóng mặt bằng dự án (*)</i>	<i>19.105.084.881</i>	-	<i>19.105.084.881</i>	-
+ <i>Hợp tác thành lập Quỹ đầu tư (**)</i>	<i>10.000.000.000</i>	-	<i>10.000.000.000</i>	-
+ <i>Phải thu khác</i>	-	-	<i>52.789.505</i>	-
b) Dài hạn	13.222.387.000	-	13.222.387.000	-
- Ký cược, ký quỹ dự án	12.422.387.000	-	12.422.387.000	-
- Đặt cọc thuê nhà	800.000.000	-	800.000.000	-
Cộng	403.411.666.081	-	84.028.761.138	-

(*) Khoản trả trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đợt 1 dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, phường Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo Quyết định số 2789/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt ngày 01/11/2021.

(**) Khoản Hợp tác thành lập Quỹ đầu tư theo Hợp đồng góp vốn số 01/2024/HĐGV-IPAMF.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị <u>VND</u>	Phương tiện vận tải, truyền dẫn <u>VND</u>	Thiết bị dụng cụ quản lý <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2025	1.930.000.000	4.116.746.545	1.043.393.370	7.090.139.915
30/06/2025	1.930.000.000	4.116.746.545	1.043.393.370	7.090.139.915
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2025	(1.930.000.000)	(2.728.762.026)	(1.036.963.077)	(5.695.725.103)
- Khấu hao trong kỳ	-	(308.440.802)	(6.430.293)	(314.871.095)
30/06/2025	(1.930.000.000)	(3.037.202.828)	(1.043.393.370)	(6.010.596.198)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2025	-	1.387.984.519	6.430.293	1.394.414.812
30/06/2025	-	1.079.543.717	-	1.079.543.717

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 là 3.888.847.915 VND (tại ngày 01/01/2025 là 3.355.778.624 VND).

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy vi tính <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2025	1.502.155.950	1.502.155.950
30/06/2025	1.502.155.950	1.502.155.950
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
01/01/2025	(1.502.155.950)	(1.502.155.950)
30/06/2025	(1.502.155.950)	(1.502.155.950)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	-	-
30/06/2025	-	-

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 là 1.502.155.950 VND (tại ngày 01/01/2025 là 1.502.155.950 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	38.431.913.892	19.903.899.090
- Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, phường Thốt Nốt (*)	20.228.619.062	19.599.899.090
- Căn biệt thự phố tại dự án Khu phố PALM GARDEN Phú Quốc (**)	17.899.294.830	-
- Dự án khác	304.000.000	304.000.000
Cộng	38.431.913.892	19.903.899.090

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)***12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Ngắn hạn	1.572.411.628	1.572.411.628	139.600.162	139.600.162
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang	980.207.106	980.207.106	-	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	327.464.080	327.464.080	-	-
- Các đối tượng khác	264.740.442	264.740.442	139.600.162	139.600.162
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	1.572.411.628	1.572.411.628	139.600.162	139.600.162

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025		Số đã thực nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		30/06/2025	
	VND	Số phải nộp trong kỳ VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp								
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	459.862.113	963.466.768	1.065.901.859	357.427.022				
- Thuế thu nhập cá nhân	170.713.033	3.829.316.744	455.134.214	3.544.895.563				
- Các loại thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	6.000.000	6.000.000	-				
	630.575.146	4.798.783.512	1.527.036.073	3.902.322.585				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	164.987.671.231	119.074.163.208
- Phí phát hành trái phiếu	-	1.420.000.000
- Lãi trái phiếu	164.987.671.231	117.654.163.208
b) Dài hạn	-	-
Cộng	164.987.671.231	119.074.163.208

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	479.683.898	480.365.872
- Lãi vay phải trả	26.942.146	33.569.228
- Kinh phí công đoàn	248.242.522	237.163.022
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	204.499.230	204.499.230
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	5.134.392
b) Dài hạn	800.000.000	800.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	800.000.000	800.000.000
Cộng	1.279.683.898	1.280.365.872

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Nội dung	30/06/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	63.037.714.381	63.037.714.381	1.203.007.532	99.999.506.849	161.834.213.698	161.834.213.698
Vay ngắn hạn	63.037.714.381	63.037.714.381	1.203.007.532	-	61.834.706.849	61.834.706.849
- Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In (1)	63.037.714.381	63.037.714.381	1.203.007.532	-	61.834.706.849	61.834.706.849
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	99.999.506.849	99.999.506.849	99.999.506.849
Trái phiếu thường (*)	-	-	-	99.999.506.849	99.999.506.849	99.999.506.849
+ Mệnh giá trái phiếu	-	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Chi phí phát hành	-	-	-	(493.151)	(493.151)	(493.151)
Vay dài hạn	3.296.470.879.725	3.296.470.879.725	-	(183.576.757)	3.296.287.302.968	3.296.287.302.968
- Trái phiếu thường (*)	3.296.470.879.725	3.296.470.879.725	-	(183.576.757)	3.296.287.302.968	3.296.287.302.968
+ Mệnh giá trái phiếu	3.298.000.000.000	3.298.000.000.000	-	-	3.298.000.000.000	3.298.000.000.000
+ Chi phí phát hành	(1.529.120.275)	(1.529.120.275)	-	(183.576.757)	(1.712.697.032)	(1.712.697.032)
Cộng	3.359.508.594.106	3.359.508.594.106	1.203.007.532	99.815.930.092	3.458.121.516.666	3.458.121.516.666

(1) Khoản vay Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In theo Hợp đồng 2308/2024/HĐVV ngày 23/08/2024 và thỏa thuận gia hạn hợp đồng. Giá trị khoản vay tại ngày 30/06/2025 là 63.037.714.381 đồng. Mục đích khoản vay để sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh. Thời hạn vay đến ngày 27/12/2025, lãi suất vay 3,9%/năm. Tài sản đảm bảo là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: các khoản phải thu của Công ty và tài sản hình thành từ khoản vay của hợp đồng này).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)***16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(*) Thông tin về các khoản trái phiếu phát hành:

Ngày phát hành	Đại lý Phát hành	Thời hạn	Lãi suất	Mục đích phát hành	Hình thức đảm bảo	Mệnh giá
05/06/2025	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	05 năm	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.	Tín chấp	317.000.000.000
27/06/2025	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	05 năm	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.	Tín chấp	735.000.000.000
02/08/2024	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	05 năm	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.	Tín chấp	1.096.000.000.000
05/11/2024	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	05 năm	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.	Tín chấp	600.000.000.000
04/12/2024	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	05 năm	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.	Tín chấp	550.000.000.000
						3.298.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	2.138.357.750.000	587.398.219	28.422.031.976	2.167.367.180.195
- Lãi năm trước	-	-	22.365.434.370	22.365.434.370
31/12/2024	2.138.357.750.000	587.398.219	50.787.466.346	2.189.732.614.565
01/01/2025	2.138.357.750.000	587.398.219	50.787.466.346	2.189.732.614.565
- Lãi kỳ này	-	-	341.841.767.137	341.841.767.137
30/06/2025	2.138.357.750.000	587.398.219	392.629.233.483	2.531.574.381.702

17.2. CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	1.185.732.000.000	1.185.732.000.000
- Bà Lương Thu Hằng	112.245.600.000	112.245.600.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	840.380.150.000	840.380.150.000
Cộng	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	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	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

17.4 CỐ PHIẾU

	30/06/2025	01/01/2025
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	213.835.775	213.835.775
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	213.835.775	213.835.775
+ Cổ phiếu phổ thông	213.835.775	213.835.775
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	213.835.775	213.835.775
+ Cổ phiếu phổ thông	213.835.775	213.835.775
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

17.5 CÁC QUỸ

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	587.398.219	587.398.219

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.155.276.407	9.930.757.110
Cộng	15.155.276.407	9.930.757.110

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Giá vốn của dịch vụ cung cấp	4.377.517.140	5.030.782.148
Cộng	4.377.517.140	5.030.782.148

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.387.110.453	12.604.380.566
- Lãi chuyển nhượng trái phiếu	9.162.611.447	8.830.020.920
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	439.275.023.000	4.905.777.000
Cộng	462.824.744.900	26.340.178.486

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	157.995.915.472	153.087.079.849
- Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(33.510.442.527)	29.386.061.358
- Chi phí khác	953.978.712	694.094.012
Cộng	125.439.451.657	183.167.235.219

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Chi phí nhân viên quản lý	3.294.139.464	3.229.016.027
- Chi phí vật liệu quản lý	16.175.864	8.173.764
- Chi phí đồ dùng văn phòng	24.042.083	18.675.966
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	314.871.095	313.952.514
- Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	6.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.720.980.339	1.788.068.980
- Chi phí bằng tiền khác	279.770.715	75.744.958
Cộng	5.655.979.560	5.439.632.209

23. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Các khoản khác	598.384.200	620.554.404
Cộng	598.384.200	620.554.404

24. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Chi nộp phạt vi phạm hành chính	400.000.000	-
- Các khoản chi phí khác	863.690.013	633.855.315
Cộng	1.263.690.013	633.855.315

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Chi phí nguyên vật liệu	40.217.947	26.849.730
- Chi phí nhân công	3.294.139.464	3.229.016.027
- Khấu hao tài sản cố định	314.871.095	313.952.514
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.098.497.479	6.818.851.128
- Chi phí bằng tiền khác	285.770.715	81.744.958
Cộng	10.033.496.700	10.470.414.357

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lợi nhuận trên cổ phiếu thì trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chi trình bày thông tin về lợi nhuận trên cổ phiếu trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, Công ty không trình bày chi tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2025.

27. THÔNG TIN KHÁC

27.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Tại ngày 01/01/2025 và ngày 30/06/2025, Công ty có số dư với các Bên liên quan bao gồm:

- Công ty Cổ phần Ong Trung Ương	Công ty con gián tiếp
- Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In	Công ty con gián tiếp
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty liên kết
- Công ty Cổ phần Giải pháp phần mềm tài chính	Công ty liên kết
- Công ty Cổ phần Nếp sống tinh thức IPAM LIFE	Công ty con trực tiếp
- Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood	Công ty con gián tiếp
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Công ty liên kết
- Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Công ty liên kết

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

27. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

27.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

	<u>30/06/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
<i>Công ty Cổ phần Ong Trung Ương</i>		
Trả trước cho người bán	38.863.615	38.863.631
Phải trả người bán	-	10.000.000
<i>Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In</i>		
Phải trả gốc vay	63.037.714.381	61.834.706.849
Phải trả lãi vay	26.942.146	33.569.228
<i>Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT</i>		
Phải thu khách hàng	3.986.237.598	-
Phải thu về cổ tức	196.659.238.500	-
Phải trả người bán	327.464.080	-
Nhận ký cược, ký quỹ	800.000.000	800.000.000
<i>Công ty Cổ phần Nếp sống tinh thức IPAM LIFE</i>		
Phải thu về cổ tức	103.320.000.000	36.900.000.000
<i>Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood</i>		
Phải trả người bán	1.579.500	29.948.131
<i>Công ty Cổ phần năng lượng Bắc Hà</i>		
Phải thu khách hàng	91.620.000	-
Phải thu về cổ tức	47.332.381.500	-

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

27.2 THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Công ty không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

27. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

27.3 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã được soát xét.

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Ngọc Mai

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hương Thảo

Tổng Giám đốc



Mai Hữu Đạt

