

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

Số/No.: ~~62~~./2026/CBTT-IPA

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026
Hanoi, July 30, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
To: State Securities Commission of Vietnam
Vietnam Exchange
Hanoi Stock Exchange**

1. Tên tổ chức/ *Name of organization*: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A/*IPA Investments Group Joint Stock Company*

- Mã chứng khoán/*Stock code*: IPA

- Địa chỉ/*Address*: Số 01 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội/ *No. 1 Nguyen Thuong Hien street, Hai Ba Trung ward, Hanoi city*

- Điện thoại liên hệ/*Tel*: 024.39365868

- E-mail: congbothongtinipa@ipa.com.vn

- Người được ủy quyền công bố thông tin/ *Person authorized to Disclose Information*: Nguyễn Thị Hương Thảo/*Nguyen Thi Huong Thao*

2. Nội dung thông tin công bố/*Content of published information*:

Công ty Cổ Phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A công bố thông tin về Báo cáo tài chính quý 2 năm 2026 gồm/ *IPA Investments Group Joint Stock Company announces information on the Financial Statements for quarter 2, 2026 including:*

- Báo cáo tài chính riêng quý 2 năm 2026/ *Separate Financial Statements for quarter 2, 2026;*

- BCTC hợp nhất quý 2 năm 2026/ *Consolidated Financial Statements for quarter 2, 2026;*

- Giải trình biến động kết quả kinh doanh Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 2 năm 2026/ *Explanation of fluctuations in Business results Audited Interim Separate Financial Statements for quarter 2, 2026 and Consolidated Financial Statements for quarter 2, 2026.*



3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/07/2026 tại đường dẫn: <https://www.ipa.com.vn/vi/quan-he-co-dong/thong-tin-tai-chinh>

This information was published on the company's website on July 30, 2026 as in the link: <https://www.ipa.com.vn/vi/quan-he-co-dong/thong-tin-tai-chinh>

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm:

Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng quý 2 năm 2026/ *Separate Statements for quarter 2, 2026;*
- Báo cáo tài chính hợp nhất quý 2 năm 2026/ *Consolidated Financial Statements for quarter 2, 2026;*
- Giải trình biến động kết quả kinh doanh Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 2 năm 2026/ *Explanation of fluctuations in Business results Separate Financial Statements for quarter 2, 2026 and Consolidated Financial Statements for quarter 2 2026.*

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

***Person authorized to Disclose
Information***



Nguyễn Thị Hương Thảo



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Quý 2 năm 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Phân loại lại)
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		967.165.926.014	1.430.037.416.720
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	15.798.611.308	10.625.349.110
111	1. Tiền		15.798.611.308	10.625.349.110
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	915.193.453.100	1.257.286.438.321
121	1. Chứng khoán kinh doanh		202.678.622.958	1.164.105.616.400
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		712.514.830.142	93.180.821.921
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		35.319.749.688	161.483.824.758
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	839.459.725	16.720.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.012.062.800	2.125.262.800
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	32.468.227.163	159.341.841.958
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		854.111.918	641.804.531
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11	219.238.052	102.210.613
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		634.873.866	539.593.918
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.503.343.531.218	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		462.661.721	771.102.719
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	462.661.721	771.102.719
222	- Nguyên giá		7.090.139.915	7.090.139.915
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.627.478.194)	(6.319.037.196)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	-
228	- Nguyên giá		1.502.155.950	1.502.155.950
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.502.155.950)	(1.502.155.950)
250	III. Tài sản dở dang dài hạn		39.412.631.392	38.884.863.892
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	8	39.412.631.392	38.884.863.892
260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	6.450.135.101.268	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		3.567.543.901.187	3.536.823.901.187
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		938.400.000.000	928.400.000.000
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(567.511.799.919)	(494.574.048.384)
270	V. Tài sản dài hạn khác		110.749.837	149.644.546
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	110.749.837	149.644.546
280	TÓNG CỘNG TÀI SẢN		7.470.509.457.232	7.965.418.267.680

3. C.
N
ĐẦU TƯ
A

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Phân loại lại)
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.969.223.604.435	5.453.254.832.839
310	I. Nợ ngắn hạn		255.935.367.863	132.659.261.609
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.101.682.893	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	3.542.538.910	2.156.743.746
315	4. Phải trả người lao động		478.874.702	26.126.752
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	248.455.959.815	127.057.849.313
320	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	254.971.528	250.272.028
323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.966.840.785	1.966.840.785
330	II. Nợ dài hạn		4.713.288.236.572	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	4.712.488.236.572	5.319.795.571.230
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	17	2.501.285.852.797	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		362.340.704.578	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		(10.877.582.044)	322.430.820.276
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.470.509.457.232	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 30 tháng 07 năm 2026



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 2 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	4.573.085.614	7.532.988.956	9.137.952.050	15.155.276.407
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.573.085.614	7.532.988.956	9.137.952.050	15.155.276.407
11	4. Giá vốn hàng bán	20	2.188.758.570	2.188.758.570	4.377.517.140	4.377.517.140
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.384.327.044	5.344.230.386	4.760.434.910	10.777.759.267
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	21	223.954.734.315	360.501.554.458	293.087.527.745	462.824.744.900
23	8. Chi phí tài chính	22	154.436.796.116	(3.641.533.089)	302.810.399.478	125.439.451.657
24	- Trong đó: Chi phí đi vay		111.650.767.121	78.714.601.292	228.720.956.902	157.995.915.472
25	9. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	2.905.678.430	2.932.942.883	5.850.073.196	5.655.979.560
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		68.996.586.813	366.554.375.050	(10.812.510.019)	342.507.072.950
31	12. Thu nhập khác		288.214.531	337.365.005	540.692.567	598.384.200
32	13. Chi phí khác		353.192.834	1.002.861.505	605.764.592	1.263.690.013
40	14. Lợi nhuận khác		(64.978.303)	(665.496.500)	(65.072.025)	(665.305.813)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		68.931.608.510	365.888.878.550	(10.877.582.044)	341.841.767.137
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	-	-	-	-
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		68.931.608.510	365.888.878.550	(10.877.582.044)	341.841.767.137


Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu


Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng


Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc



Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026	Từ 01/01/2025
			đến 30/06/2026	đến 30/06/2025
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(10.877.582.044)	341.841.767.137
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		308.440.998	314.871.095
03	- Các khoản dự phòng		72.937.751.535	(33.510.442.527)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(231.222.189.494)	(453.517.133.453)
06	- Chi phí đi vay		229.413.622.244	158.179.985.380
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		60.560.043.239	13.309.047.632
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		8.963.074.344	(5.104.285.726)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		1.457.995.752	3.755.112.200
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(78.132.730)	(132.433.089)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		961.426.993.442	416.879.516.814
14	- Chi phí đi vay đã trả		(106.902.846.400)	(109.466.026.999)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		925.427.127.647	319.240.930.832
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		(527.767.500)	(628.719.972)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(790.400.000.000)	(417.300.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		187.500.000.000	229.261.875.432
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(40.720.000.000)	(163.154.500.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	1.305.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		331.893.902.051	133.856.334.801
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(312.253.865.449)	(216.660.009.739)
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		5.173.262.198	2.580.921.093
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		10.625.349.110	5.328.567.521
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	15.798.611.308	7.909.488.614


Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu


Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng


Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026



010
C
TẬP
THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 2 năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 30 tháng 06 năm 2026 là: 14 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 19 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con, công ty liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 27 của Báo cáo tài chính này.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho quý 2 năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 . Ước tính kế toán

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Ước tính phân bổ chi phí chờ phân bổ;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính tỷ lệ phần trăm hoàn thành của doanh thu
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền gửi ở tài khoản giao dịch chứng khoán.

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

2.9 . Tài sản cố định

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



2.10 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.11 . Chi phí chờ phân bổ

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

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

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

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

2.12 . Các khoản nợ phải trả

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

2.13 . Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

Thời điểm ghi nhận là thời điểm Công ty không có quyền từ chối chi trả cổ tức: sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.14 . Vay

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

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

2.15 . Chi phí đi vay

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

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

2.16 . Chi phí phải trả

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

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

2.17 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.18 . Doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu 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.

3
N
ẤU T
A
HÀ

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.

2.19 . Giá vốn hàng bán

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

2.20 . Chi phí tài chính

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

2.21 . Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

Thuế suất thuế TNDN kỳ kế toán hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.23 . Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 2 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 2 năm 2026.

I.C.P
★
I.C.P

2.24 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng	5.837.189.518	9.539.262.719
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	5.783.969.250	9.506.058.060
- Các ngân hàng khác	53.220.268	33.204.659
Tiền gửi tài khoản giao dịch chứng khoán tại Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	9.961.421.790	1.086.086.391
	15.798.611.308	10.625.349.110

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

5 . PHẢI THU NGÂN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	822.739.725	-
Bên khác		
- Khách hàng khác	16.720.000	16.720.000
	839.459.725	16.720.000

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	30/06/2026	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	211.250.000	324.450.000
	2.012.062.800	2.125.262.800

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
<i>Bên liên quan</i>		
- Phải thu cổ tức của Công ty CP Giải pháp phần mềm tài chính	3.672.000.000	-
- Phải thu cổ tức của Công ty CP Phát triển điện Trà Vinh	4.301.032.000	-
- Phải thu cổ tức của Công ty CP Đầu tư IPA	-	30.996.000.000
- Phải thu cổ tức của Công ty CP Đầu tư IPAF	-	36.792.000.000
- Phải thu cổ tức của Công ty CP Giải pháp Công nghệ IPA	-	9.452.250.000
- Phải thu cổ tức của Công ty CP Năng lượng Bắc Hà	-	23.140.275.400
- Phải thu cổ tức của Công ty TNHH Quản lý quỹ Đầu tư IPA Partner (đổi tên từ Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A)	-	25.000.000.000
<i>Bên khác</i>		
- Phải thu về lãi tiền gửi	3.817.218.245	3.515.445.623
- Tạm ứng	1.572.892.037	1.340.786.054
- Phải thu khác	19.105.084.881	29.105.084.881
+ Kinh phí giải phóng mặt bằng Dự án (*)	19.105.084.881	19.105.084.881
+ Hợp tác thành lập quỹ đầu tư	-	10.000.000.000
	32.468.227.163	159.341.841.958
b. Dài hạn		
<i>Bên khác</i>		
- 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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (nay là phường Thốt Nốt) (*)	21.209.336.562	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
	39.412.631.392	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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Chi phí thuê văn phòng	38.863.636	38.863.636
- Chi phí bảo hiểm	21.115.657	63.346.977
- Chi phí tuyển dụng	159.258.759	-
	219.238.052	102.210.613
b. Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	1.978.041
- Chi phí biến bằng tòa nhà	110.749.837	147.666.505
	110.749.837	149.644.546

12 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Xem chi tiết Phụ lục 03.

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Ông Trung Ương	15.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood	-	2.293.920
- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	4.889.639	4.889.639
Bên khác		
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang	980.207.106	980.207.106
- Phải trả các đối tượng khác	101.586.148	79.539.090
	1.101.682.893	1.066.929.755

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 04.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Lãi trái phiếu phải trả	247.910.959.815	126.092.849.313
- Phí phát hành trái phiếu	-	420.000.000
- Chi phí phải trả khác	545.000.000	545.000.000
	248.455.959.815	127.057.849.313

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	243.806.772	239.107.272
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.164.756	11.164.756
	254.971.528	250.272.028
b. Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	800.000.000	800.000.000
	800.000.000	800.000.000
c. Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	800.000.000	800.000.000

17 . 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	-	-	(10.877.582.044)	(10.877.582.044)
Số dư tại ngày 30/06/2026	2.138.357.750.000	587.398.219	362.340.704.578	2.501.285.852.797

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2026	Tỷ lệ	01/01/2026	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- 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 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
- Vốn góp 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

d. Cổ phiếu

	30/06/2026	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
- Cổ phiếu phổ thông	213.835.775	213.835.775
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	213.835.775	213.835.775
- Cổ phiếu phổ thông	213.835.775	213.835.775
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e. Các quỹ của công ty

	30/06/2026	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

18 . 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

19 . TỔNG DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.573.085.614	7.532.988.956
	4.573.085.614	7.532.988.956

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 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

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.634.318.815	9.057.047.458
Cổ tức, lợi nhuận được chia	207.320.415.500	351.444.507.000
	223.954.734.315	360.501.554.458

22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	111.650.767.121	78.714.601.292
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	42.393.799.919	(82.914.768.449)
Chi phí hoạt động tài chính khác	392.229.076	558.634.068
	154.436.796.116	(3.641.533.089)

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.475.718	9.593.073
Chi phí nhân công	1.539.938.402	1.433.857.976
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	14.805.556	17.392.717
Chi phí khấu hao tài sản cố định	154.220.499	157.894.838
Thuế, phí, và lệ phí	3.520.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.094.441.515	1.093.119.395
Chi phí khác bằng tiền	92.276.740	221.084.884
	2.905.678.430	2.932.942.883

24 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	68.931.608.510	365.888.878.550
Các khoản điều chỉnh giảm	(207.320.415.500)	(365.888.878.550)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(207.320.415.500)	(351.444.507.000)
- Kết chuyển lỗ từ hoạt động kinh doanh	-	(14.444.371.550)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(138.388.806.990)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	-	-

25 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.475.718	9.593.073
Chi phí nhân công	1.539.938.402	1.433.857.976
Chi phí khấu hao TSCĐ	154.220.499	157.894.838
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.283.200.085	3.281.877.965
Chi phí khác bằng tiền	110.602.296	238.477.601
	5.094.437.000	5.121.701.453

26 . 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.

27 . 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 II năm 2025 đã được Công ty lập và được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.2, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC (Thông tư 99) từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99.

Chi tiết trình bày lại tại Phụ lục 05: THÔNG TIN SO SÁNH.

Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị dự phòng VND
Cho vay ngắn hạn	712.514.830.142	712.514.830.142	93.180.821.921	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Dstation (*)	689.393.986.306	689.393.986.306	93.180.821.921	-
Trong đó: + Gốc cho vay	670.000.000.000	670.000.000.000	90.000.000.000	-
+ Lãi cho vay	19.393.986.306	19.393.986.306	3.180.821.921	-
- Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (*)	23.120.843.836	23.120.843.836	-	-
Trong đó: + Gốc cho vay	22.900.000.000	22.900.000.000	-	-
+ Lãi cho vay	220.843.836	220.843.836	-	-
	712.514.830.142	712.514.830.142	93.180.821.921	-

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

b. Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị dự phòng VND
Cổ phiếu				
+ Công ty Cổ phần Năng lượng Tài tạo Trung Nam (***)	98.586.000.000	(***)	220.000.000.000	(***)
Trái phiếu				
+ Công ty Cổ phần Năng lượng Tài tạo Trung Nam (***)	104.092.622.958	(***)	-	-
+ 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	(***)
	202.678.622.958	(***)	1.164.105.616.400	(***)

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

(***) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026			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	2.511.703.000.000	2.511.703.000.000	-	2.511.703.000.000	2.511.703.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý quỹ Đầu tư IPA Partner (đổi tên từ Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A)	135.000.000.000	135.000.000.000	-	135.000.000.000	135.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IPA	738.000.000.000	738.000.000.000	-	738.000.000.000	738.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF	1.517.503.000.000	1.517.503.000.000	-	1.517.503.000.000	1.517.503.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An	121.200.000.000	121.200.000.000	-	121.200.000.000	121.200.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	3.567.543.901.187	7.439.850.737.545	-	3.536.823.901.187	8.096.610.023.911	(828.048.384)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (a)	3.089.430.206.542	6.951.737.042.900	-	3.089.430.206.542	7.650.044.377.650	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	144.233.761.542	144.233.761.542	-	144.233.761.542	144.233.761.542	-
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	7.596.330.703	7.596.330.703	-	7.596.330.703	7.596.330.703	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA	6.301.500.000	6.301.500.000	-	6.301.500.000	6.301.500.000	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính	66.420.000.000	66.420.000.000	-	35.700.000.000	35.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	208.860.824.400	208.860.824.400	-	208.860.824.400	208.860.824.400	-
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An	44.701.278.000	44.701.278.000	-	44.701.278.000	43.873.229.616	(828.048.384)
Đầu tư vào đơn vị khác	938.400.000.000	370.888.200.081	(567.511.799.919)	928.400.000.000	434.654.000.000	(493.746.000.000)
Quý Đầu tư Thành viên IPA	10.000.000.000	9.604.200.081	(395.799.919)	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (a)	928.400.000.000	361.284.000.000	(567.116.000.000)	928.400.000.000	434.654.000.000	(493.746.000.000)
	7.017.646.901.187	10.322.441.937.626	(567.511.799.919)	6.976.926.901.187	11.042.967.023.911	(494.574.048.384)

(a) Giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa của các cổ phiếu này trên sàn HOSE tại ngày 30/06/2026 và 31/12/2025.

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/06/2026 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 Comatoc Tower, số 61 phố Nguyễn 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 BDS Anvie Hội An	Số 62 đường Chế Tàu 1, khối phố Triêm Tây, phường Điện Bàn, TP Đà Nẵng	75,28%	75,28%	Kinh doanh BDS, 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 30/06/2026 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 Bán Liên, 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, nhóm 1, phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long	20,43%	20,43%	Đầu tư xây dựng, phát triển các công trình điện; Kinh doanh mua bán điện, vật tư chuyên ngành điện; Thiết kế, thi công các công trình điện.
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA	Tầng 2, Tòa nhà CT1 Ban cơ yếu Chính Phủ, số 43 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, Hà Nội	20,98%	20,98%	Lập trình máy vi tính
Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính	Tầng 7, số 315 Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội	40,80%	40,80%	Cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin; Tư vấn xây dựng, quản trị và bảo trì hệ thống phần mềm chứng khoán, tài chính, ngân hàng.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, TP. Cần Thơ	48,60%	48,60%	Kinh doanh bất động sản.
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An	10 Trần Hưng Đạo, phường Hội An, TP Đà Nẵng	20,01%	20,01%	Kinh doanh dịch vụ ăn uống, 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 30/06/2026 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
Quý Đầu tư Thành viên IPA	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	20,00%	20,00%	Đầu tư tài chính
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ	Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	10,91%	10,91%	Kinh doanh BĐS; đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính.

Phụ lục 02 : TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.930.000.000	4.116.746.545	1.043.393.370	7.090.139.915
Số dư tại ngày 30/06/2026	1.930.000.000	4.116.746.545	1.043.393.370	7.090.139.915
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.930.000.000	3.345.643.826	1.043.393.370	6.319.037.196
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	308.440.998	-	308.440.998
Số dư tại ngày 30/06/2026	1.930.000.000	3.654.084.824	1.043.393.370	6.627.478.194
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2026	-	771.102.719	-	771.102.719
Tại ngày 30/06/2026	-	462.661.721	-	462.661.721

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

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

	30/06/2026		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 (*)						
+ Mệnh giá trái phiếu	4.712.488.236.572	4.712.488.236.572	-	607.307.334.658	5.319.795.571.230	5.319.795.571.230
+ Chi phí phát hành	4.714.000.000.000 (1.511.763.428)	4.714.000.000.000 (1.511.763.428)	-	608.000.000.000 (692.665.342)	5.322.000.000.000 (2.204.428.770)	5.322.000.000.000 (2.204.428.770)
	<u>4.712.488.236.572</u>	<u>4.712.488.236.572</u>	-	<u>607.307.334.658</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>4.712.488.236.572</u>	<u>4.712.488.236.572</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
						<u>4.714.000.000.000</u>

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

	30/06/2026		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	-	83.771.646	478.765.718	547.574.539	-	152.580.467
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	3.458.767.264	3.635.695.038	2.181.091.053	-	2.004.163.279
	-	3.542.538.910	4.114.460.756	2.728.665.592	-	2.156.743.746

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

Phụ lục 05: THÔNG TIN SO SÁNH

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

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

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC			
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND				VND
a. Bảng cân đối kế toán riêng						
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.156.743.746	313	2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	134.499.230	Đổi tên Thêm mới, trình bày lại
314	3. Phải trả người lao động	26.126.752	314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	2.156.743.746	Đổi tên, đổi mã số
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	127.057.849.313	315	4. Phải trả người lao động	26.126.752	Đổi mã số
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	384.771.258	316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	127.057.849.313	Đổi mã số
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.966.840.785	320	6. Phải trả ngắn hạn khác	250.272.028	Trình bày lại, đổi mã số
			323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.966.840.785	Đổi mã số
337	1. Phải trả dài hạn khác	800.000.000	338	1. Phải trả dài hạn khác	800.000.000	Đổi mã số
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	5.319.795.571.230	339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	5.319.795.571.230	Đổi mã số
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	587.398.219	419	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	587.398.219	Đổi mã số
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	373.218.286.622	420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	373.218.286.622	Đổi mã số
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	50.787.466.346	420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	50.787.466.346	Đổi mã số
421b	LNST chưa phân phối năm nay	322.430.820.276	420b	LNST chưa phân phối năm nay	322.430.820.276	Đổi mã số

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

Số liệu theo Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025		Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC	
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND	VND
b. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	462.824.744.900	462.824.744.900
22	7. Chi phí tài chính	125.439.451.657	125.439.451.657
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	157.995.915.472	157.995.915.472
c. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng			
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(453.517.133.453)	(453.517.133.453)
06	- Chi phí lãi vay	158.179.985.380	158.179.985.380
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	(132.433.089)	(132.433.089)
14	- Tiền lãi vay đã trả	(109.466.026.999)	(109.466.026.999)



SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

IPA INVESTMENTS GROUP JOINT STOCK COMPANY

Quarter 2, 2026



SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2026

Code ASSETS	Note	30/06/2026	01/01/2026 (Reclassified)
		VND	VND
100 A. CURRENT ASSETS		967,165,926,014	1,430,037,416,720
110 I. Cash and cash equivalents	3	15,798,611,308	10,625,349,110
111 1. Cash		15,798,611,308	10,625,349,110
120 II. Short-term investments	4	915,193,453,100	1,257,286,438,321
121 1. Trading securities		202,678,622,958	1,164,105,616,400
123 2. Short-term held - to - maturity investments		712,514,830,142	93,180,821,921
130 III. Short-term receivables		35,319,749,688	161,483,824,758
131 1. Short-term trade receivables	5	839,459,725	16,720,000
132 2. Short-term prepayments to suppliers	6	2,012,062,800	2,125,262,800
135 3. Other short-term receivables	7	32,468,227,163	159,341,841,958
160 V. Other short-term assets		854,111,918	641,804,531
161 1. Short - term prepaid expenses	11	219,238,052	102,210,613
162 2. Deductible VAT		634,873,866	539,593,918
200 B. NON-CURRENT ASSETS		6,503,343,531,218	6,535,380,850,960
210 I. Long-term receivables		13,222,387,000	13,222,387,000
215 1. Other long-term receivables	7	13,222,387,000	13,222,387,000
220 II. Fixed assets		462,661,721	771,102,719
221 1. Tangible fixed assets	9	462,661,721	771,102,719
222 - Historical costs		7,090,139,915	7,090,139,915
223 - Accumulated depreciation		(6,627,478,194)	(6,319,037,196)
227 2. Intangible fixed assets	10	-	-
228 - Historical costs		1,502,155,950	1,502,155,950
229 - Accumulated amortization		(1,502,155,950)	(1,502,155,950)
250 IV. Long term assets in progress		39,412,631,392	38,884,863,892
252 1. Construction in progress	8	39,412,631,392	38,884,863,892
260 IV. Long - term investments	4	6,450,135,101,268	6,482,352,852,803
261 1. Investment in subsidiaries		2,511,703,000,000	2,511,703,000,000
262 2. Investments in joint ventures and associates		3,567,543,901,187	3,536,823,901,187
263 3. Equity investments in other entities		938,400,000,000	928,400,000,000
264 4. Provision for long-term financial investments		(567,511,799,919)	(494,574,048,384)
270 V. Other long-term assets		110,749,837	149,644,546
271 1. Long-term prepaid expenses	11	110,749,837	149,644,546
280 TOTAL ASSETS		7,470,509,457,232	7,965,418,267,680

3 T
PH
OAN
I.P

H P

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2026
(Continued)

Code CAPITAL	Note	30/06/2026	01/01/2026 (Reclassified)
		VND	VND
300 C. LIABILITIES		4,969,223,604,435	5,453,254,832,839
310 I. Current liabilities		255,935,367,863	132,659,261,609
311 1. Short-term trade payables	13	1,101,682,893	1,066,929,755
313 2. Dividends and profit payables		134,499,230	134,499,230
314 3. Short-term taxes and other payables to State budget	14	3,542,538,910	2,156,743,746
315 4. Payables to employees		478,874,702	26,126,752
316 5. Short-term accrued expenses	15	248,455,959,815	127,057,849,313
320 6. Other short-term payables	16	254,971,528	250,272,028
323 7. Bonus and welfare fund		1,966,840,785	1,966,840,785
330 II. Non-current liabilities		4,713,288,236,572	5,320,595,571,230
338 1. Other long-term payables	16	800,000,000	800,000,000
339 2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	12	4,712,488,236,572	5,319,795,571,230
400 D. OWNER'S EQUITY	17	2,501,285,852,797	2,512,163,434,841
411 1. Contributed capital		2,138,357,750,000	2,138,357,750,000
411a Ordinary shares with voting rights		2,138,357,750,000	2,138,357,750,000
419 2. Other funds belong to owner's equity		587,398,219	587,398,219
420 3. Retained earnings		362,340,704,578	373,218,286,622
420a Retained earnings accumulated till the end of the previous year		373,218,286,622	50,787,466,346
420b Retained earnings of the current year		(10,877,582,044)	322,430,820,276
440 TOTAL CAPITAL		7,470,509,457,232	7,965,418,267,680


Nguyen Ngoc Mai
Prepared by


Nguyen Thi Huong Thao
Chief Accountant



Mai Hieu Dat
General Director
Hanoi, 30 July 2026

SEPARATE STATEMENT OF INCOME

Quarter 2, 2026

Code	ITEMS	Note	Quarter 2		Accumulated from beginning of the year to the end of Quarter 2	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
			VND	VND	VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	19	4,573,085,614	7,532,988,956	9,137,952,050	15,155,276,407
02	2. Revenue deductions		-	-	-	-
10	3. Net revenues from sale of goods and rendering of services		4,573,085,614	7,532,988,956	9,137,952,050	15,155,276,407
11	4. Cost of goods sold	20	2,188,758,570	2,188,758,570	4,377,517,140	4,377,517,140
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services		2,384,327,044	5,344,230,386	4,760,434,910	10,777,759,267
21	6. Gains/(losses) from sale and disposal of investment properties		-	-	-	-
22	7. Financial income	21	223,954,734,315	360,501,554,458	293,087,527,745	462,824,744,900
23	8. Financial expenses	22	154,436,796,116	(3,641,533,089)	302,810,399,478	125,439,451,657
24	- In which : Interest expense		111,650,767,121	78,714,601,292	228,720,956,902	157,995,915,472
25	9. Selling expenses		-	-	-	-
26	10. General and administrative expenses	23	2,905,678,430	2,932,942,883	5,850,073,196	5,655,979,560
30	11. Net profit from operating activities		68,996,586,813	366,554,375,050	(10,812,510,019)	342,507,072,950
31	12. Other income		288,214,531	337,365,005	540,692,567	598,384,200
32	13. Other expenses		353,192,834	1,002,861,505	605,764,592	1,263,690,013
40	14. Other profit		(64,978,303)	(665,496,500)	(65,072,025)	(665,305,813)
50	15. Total net profit before tax		68,931,608,510	365,888,878,550	(10,877,582,044)	341,841,767,137
51	16. Current corporate income tax expense		-	-	-	-
52	17. Deferred corporate income tax expense	24	-	-	-	-
60	18. Net profit after tax		68,931,608,510	365,888,878,550	(10,877,582,044)	341,841,767,137

[Signature]

Nguyen Ngoc Mai
Prepared by

[Signature]

Nguyen Thi Huong Thao
Chief Accountant

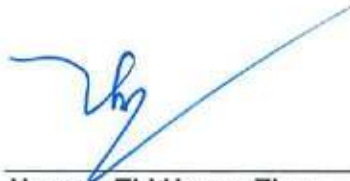


Maí-Huu Dat
General Director
Hanoi, 30 July 2026

SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS
For the period from 01 January 2026 to 30 June 2026
(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	1. Profits before tax		(10,877,582,044)	341,841,767,137
	2. Adjustments for :			
02	- Depreciation and amortization		308,440,998	314,871,095
03	- Provisions		72,937,751,535	(33,510,442,527)
05	- (Gains)/Losses from investing activities		(231,222,189,494)	(453,517,133,453)
06	- Interest expense		229,413,622,244	158,179,985,380
08	3. Operating profit before changes in working capital		60,560,043,239	13,309,047,632
09	- (Increase)/Decrease in receivables		8,963,074,344	(5,104,285,726)
11	- Increase/(Decrease) in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		1,457,995,752	3,755,112,200
12	- (Increase)/Decrease in prepaid expenses		(78,132,730)	(132,433,089)
13	- (Increase)/Decrease in trading securities		961,426,993,442	416,879,516,814
14	- Interest paid		(106,902,846,400)	(109,466,026,999)
20	Net cash flows from operating activities		925,427,127,647	319,240,930,832
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(527,767,500)	(628,719,972)
23	2. Expenditures on loans and purchase of debt instruments of other entities		(790,400,000,000)	(417,300,000,000)
24	3. Collection of loans, proceeds from sales of debt instruments of other entities		187,500,000,000	229,261,875,432
25	4. Payments for equity investments in other entities		(40,720,000,000)	(163,154,500,000)
26	5. Proceeds from equity investment in other entities		-	1,305,000,000
27	6. Interest, dividends and profits received		331,893,902,051	133,856,334,801
30	Net cash flows from investing activities		(312,253,865,449)	(216,660,009,739)
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
34	1. Repayments of borrowings		(608,000,000,000)	(100,000,000,000)
40	Net cash flow from financing activities		(608,000,000,000)	(100,000,000,000)
50	Net cash flows in the period		5,173,262,198	2,580,921,093
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the period		10,625,349,110	5,328,567,521
70	Cash and cash equivalents at the end of the period	3	15,798,611,308	7,909,488,614


Nguyen Ngoc Mai
Prepared by


Nguyen Thi Huong Thao
Chief Accountant


Mai Huu Dat
General Director
Hanoi, 30 July 2026

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter 2, 2026

1 . GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

Structure of Ownership

IPA Investments Group Joint Stock Company, (hereinafter referred to as "the Company") is a joint stock company incorporated on 28 December 2007 under the Business Registration Certificate No. 0103021608 with charter capital of VND 600,000,000,000 on the basis of being transformed from I.P.A Investment and Financial Company Limited with the Business Registration Certificate No. 042493 issued by Hanoi Authority for Planning and Investment on 09 March 1998.

On 31 December 2007, IPA Investments Group Joint Stock Company was merged with I.P.A Investment Joint Stock Company with the Business Registration Certificate No. 0103010725 issued by Hanoi Authority for Planning and Investment on 19 January 2006 with the merger ratio of 1:1. At the time of the merger, the charter capital of IPA Investments Group Joint Stock Company was VND 426,647,450,000, the charter capital of I.P.A Investment Joint Stock Company was VND 173,352,550,000 and the share premium was VND 370,867,003,490. After the merger, the charter capital of IPA Investments Group Joint Stock Company was VND 600 billion and the share premium was VND 370,867,003,490.

On 20 November 2008, IPA Investments Group Joint Stock Company merged with I.P.A Capital Partners Joint Stock Company (under the Business Registration Certificate No. 0103022532 issued by Hanoi Authority for Planning and Investment on 22 February 2008) with the merger ratio of 1:1. At the time of the merger, the charter capital of IPA Investments Group Joint Stock Company was VND 600,000,000,000 and the charter capital of I.P.A Capital Partners Joint Stock Company was VND 59,999,800,000, which was wholly owned by IPA Investments Group Joint Stock Company. When being merged, IPA Investments Group Joint Stock Company did not issue new shares and its charter capital remained unchanged at VND 600,000,000,000.

On 15 November 2016, the Company's Business Registration Certificate was amended for the sixth time. Accordingly, the Company's Business code is 0100779693.

On 14 February 2017, the Company's Business Registration Certificate was amended for the seventh time. Accordingly, the charter capital of the Company increased from VND 600,000,000,000 to VND 890,982,480,000.

On 31 May 2021, the Company's Business Registration Certificate was amended for the eighth time. Accordingly, the Company was merged with IPA Financial One Member Company Limited and its charter capital remained unchanged.

On 13 December 2021, the Company's Business Registration Certificate was amended for the ninth time. Accordingly, the charter capital of the Company increased from VND 890,982,480,000 to VND 1,781,964,960,000.

On 18 July 2022, the Company's Business Registration Certificate was amended for the tenth time. Accordingly, the charter capital of the Company increased from VND 1,781,964,960,000 to VND 2,138,357,750,000.

On 05 July 2024, the Company registered for the 11th amendment of its business registration certificate.

On 14 July 2026, the Company registered for the 12th amendment of its business registration certificate.

The Company's head office is located at No. 1, Nguyen Thuong Hien Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi.

The Company's charter capital is VND 2,138,357,750,000, equivalent to 213,835,775 shares, with the par value of shares is VND 10,000.

The total number of employees of the Company as at 30 June 2026 is 14 people (as at 31 December 2025 is 19 people).

Operating industries

The Company's operating industries are financial investment and management consulting activities.

Principal business activities

The Company's principal business activities include: Financial investment, real estate trading, energy investment and trading, and other business lines according to the business registration.

Group structure

Information of Subsidiaries, Associated companies and joint ventures of the Company is provided in Note No 04.

2 . APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND REGIMES

2.1 . Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from 1 January and ends as at 31 December.
The Company maintains its accounting records in Viet Nam Dong (VND).

2.2 . Applicable Accounting Standards and Regimes

Applicable Accounting Policies

The Company applies the Vietnamese Corporate Accounting System in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 issued by the Ministry of Finance.

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC guiding the corporate accounting regime, replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 of the Ministry of Finance on amendments and supplements to a number of articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC, effective for the financial year beginning on or after 01 January 2026.

The Company has prospectively applied the provisions of Circular No. 99/2025/TT-BTC from 01 January 2026. The Circular also reflects changes in the presentation of certain items in the financial statements. Comparative figures have been reclassified to conform to the current period's presentation. Details of the reclassification of comparative figures are presented in Note 27 to these interim financial statements.

Statement of compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplementary documents issued by the State. Financial Statements are prepared and presented in accordance with regulations of each standard and supplementary document as well as with current Accounting Standards and Accounting System.

2.3 . Basis for preparation of Separate Financial Statements

Separate Financial Statements are presented based on historical cost principle.

3
N
A
U
T
H
A

The Users of this Separate Financial Statements should study the Separate Financial Statements combined with the Consolidated Financial Statements of the Company and its subsidiaries (the "Group") for Quarter 2, 2026 and the six-month period ended 30 June 2026 in order to gain enough information regarding the financial position, operating results and cash flows of the Group.

2.4 . Accounting estimates

The preparation of the separate financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and the relevant regulations related to the preparation and presentation of the separate financial statements requires the Board of General Directors to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities and assets and the disclosure of contingent liabilities and assets at the accounting period-end date as well as the reported amounts of revenues and expenses during the accounting period.

The estimates and assumptions that have a material effect on the separate financial statements include:

- Provision for doubtful debts;
- Estimation of allocation of prepaid expenses;
- Estimated useful lives of fixed assets;
- Classification and provision for financial investments;
- Estimation of the percentage of completion of revenue;
- Estimation of corporate income tax.

The estimates and assumptions are regularly evaluated based on past experience and other factors, including future assumptions that have a material effect on the Company's separate financial statements and are assessed by the Company's Board of General Directors as reasonable.

2.5 . Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

Financial assets of the Company include cash, cash equivalents, trade receivables, other receivables, lending loans, long-term and short-term investments. At initial recognition, financial assets are identified by purchasing price/issuing cost plus other expenses directly related to the purchase and issuance of those assets.

Financial liabilities

Financial liabilities of the Company include borrowings, trade payables, other payables and accrued expenses. At initial recognition, financial liabilities are determined by issuing price plus other expenses directly related to the issuance of those liabilities.

Subsequent measurement after initial recognition

Financial assets and financial liabilities have not been measured at fair value as of the end of the accounting period because Circular No. 210/2009/TT-BTC and current regulations require the presentation of financial statements and disclosures for financial instruments but do not provide equivalent guidance for the measurement and recognition of the fair value of financial assets and financial liabilities.

2.6 . Cash and cash equivalents

Cash includes non-term and term bank deposits, and deposits on securities trading accounts.

Cash equivalents are short-term investments with a redemption period or maturity of no more than 3 months from the date of purchase, are easily convertible into a specified amount of cash, and carry minimal risk of value fluctuation upon conversion.

TCF
10

2.7 . Financial investments

Trading securities are initially recognized at original cost which includes purchase prices plus any directly attributable transaction costs such as brokerage, transaction fee, cost of information provision, taxes, bank's fees and charges. After initial recognition, trading securities are measured at original cost less provision for impairment of trading securities. Upon the liquidation or transfer, cost of trading securities is determined using weighted average method.

Held-to-maturity investments include loans held to maturity to earn interests periodically and other held-to-maturity investments.

Investments in subsidiaries, joint ventures or associates are initially recognized at original cost. After initial recognition, the value of these investments is determined at original cost less provision for devaluation of investments.

Equity investments in other entities comprise investments in equity instruments of other entities without having control, joint control, or significant influence on the investee. These investments are initially recognized at original cost. After initial recognition, these investments are measured at original cost less provision for devaluation of investments.

Provision for devaluation of investments is made at the end of the period as follows:

- With regard to investments in trading securities: the provision shall be made on the basis of the excess of original cost of the investments recorded in the accounting book over their market value at the time the provision is made.
- With regard to investments in subsidiaries, joint ventures or associates: the provision shall be made when the investee incurs a loss, based on the consolidated financial statements of subsidiaries, joint ventures, or associates at the time the provision is made.
- With regard to long-term investments (other than trading securities) without significant influence on the investee: if the investment is in listed shares or the fair value of the investment can be reliably determined, the provision is based on the market value of the shares; if the fair value of the investment cannot be determined at the reporting date, the provision is based on the financial statements of the investee at the time the provision is made.
- With regard to held-to-maturity investments, the provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

2.8 . Receivables

The receivables shall be recorded in details in terms of due date, entities receivable, types of currency and other factors according to requirements for management of the Company. Receivables are classified as short-term and long-term on the separate financial statements based on their remaining maturity as of the reporting date.

Provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue under the economic contract, contractual commitment or debt commitment, for which the Company has made multiple demands for recovery but remains unrecoverable. The provision for overdue receivables is based on original repayment schedule according to the purchase and sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the case where the debts are not due but the debtor is in bankruptcy, in dissolution, or missing and making fleeing.

2.9 . Fixed assets

Tangible and intangible fixed assets are initially stated at the historical cost. During the using time, tangible and intangible fixed assets are recorded at original cost, accumulated depreciation and net book value.

Fixed assets are depreciated (amortised) using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

- Machinery and Equipment	03 - 09 years
- Transportation vehicles	06 years
- Office equipment and furniture	03 - 10 years

2.10 . Construction in progress

Construction in progress includes fixed assets under acquisition and constructed that are not completed as of the balance sheet date and are recognised at historical cost. This includes costs of construction, installation of equipment and other direct costs.

2.11 . Prepaid expenses

The expenses incurred but related to operating results of several accounting periods are recorded as prepaid expenses and are allocated to the operating results in subsequent accounting periods.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each accounting period should be based on the nature of those expenses to select a reasonable allocation method and criteria.

The types of prepaid expenses of the Company include:

- Tools and equipment include assets held by the Company for use in normal business operations, with the original cost of each asset being less than 30 million VND, and therefore not meeting the criteria to be recognized as fixed assets according to current regulations. The original cost of tools and equipment is amortized using the straight-line method over a period of 24 to 36 months.
- Other prepaid expenses, such as insurance costs, office rental expenses, etc., are recognized at their original cost and are allocated using the straight-line method over their useful life, which ranges from 6 months to 12 months.

2.12 . Payables

The payables shall be recorded in details in terms of due date, entities payable, types of currency and other factors according to the requirements for management of the Company. Payables are classified as short-term and long-term on the financial statements based on the remaining maturity of the payables as of the reporting date.

2.13 . Payables

The payables shall be recorded in details in terms of due date, entities payable, types of currency and other factors according to the requirements for management of the Company.

The recognition date is the date on which the Company no longer has the right to refuse the payment of dividends: after the dividend distribution announcement of the Company's Board of Directors and the announcement of the record date for dividend entitlement by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

2.14 . Borrowings

Borrowings shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and terms of borrowings.

Issued bonds are tracked based on their face value, interest rate, and maturity period.

2.15 . Borrowing costs

Borrowing costs are recognized as expenses in the year they are incurred, except for borrowing costs directly related to the construction or production of construction in progress, which are capitalized into the value of the asset when the conditions outlined in Vietnam Accounting Standard No. 16 "Borrowing Costs" are met. Additionally, for loans specifically used for the construction of fixed assets or investment properties, interest is capitalized even if the construction period is less than 12 months.

Bond issuance costs are allocated gradually in accordance with the bond's maturity period using the straight-line method and are recognized as financial expenses. At the time of initial recognition, the bond issuance costs are deducted from the face value of the bond. Periodically, the accountant allocates the bond issuance costs by increasing the bond's face value and recognizing the corresponding amount as a financial expense.

2.16 . Accrued expenses

Payables for goods and services received from suppliers during the accounting period, but not yet settled, along with other payables such as interest on loans payable, interest on bonds payable, etc., are recognized as expenses in the production and business activities for the accounting period.

The recording of accrued expenses as operating expenses during the period shall be carried out under the matching principle between revenues and expenses during the period. Accrued expenses will be settled with actual expenses incurred. The difference between accrued and actual expenses will be reversed.

2.17 . Owner's equity

Owner's equity is stated at actually contributed capital of owners.

Other capital is the operating capital formed from the operating results or from gifts, presents, financing, assets revaluation (if these items are allowed to be recorded as a decrease or increase in the owner's equity).

Retained earnings reflect the Company's operating results (profit, loss) after corporate income tax and the distribution or handling of profits or losses.

Dividends to be paid to shareholders are recognised as a payable in Statement of Financial Position after the announcement of dividend payment from the Board of Management and announcement of cut-off date for dividend payment of Vietnam Securities Depository Center.

2.18 . Revenues

Revenue is recognized when it is probable that the economic benefits will flow to the Company which can be reliably measured. Revenue is determined at the fair value of the amounts received or to be received after deducting trade discounts, sales discounts, sales returns.

Revenue from rendering of services

- The amount of the revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- The stage of completion of the transaction at the date of the statement of financial position can be measured reliably;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

09
TY
HAI
IN B
P.
PHI

Financial income

Revenue arising from interest, dividends, profits, and other financial income is recognized when both of the following conditions are met:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- The amount of the revenue can be measured reliably.

Dividends and profit distributions are recognized when the company becomes entitled to receive the dividends or profit from its investments.

Bonus shares or stock dividends shall not be recognized as income when the right to receive bonus shares or stock dividend is established. Instead, the number of bonus shares or stock dividends will be presented on the related Note to Separated Financial Statements.

2.19 . Cost of goods sold

The cost of goods sold during the period is recognized in alignment with the revenue generated during the period and in accordance with the prudence principle.

2.20 . Financial expenses

Financial expenses include interest on loans, bond interest, provisions for impairment of trading securities, provisions for investment losses in other entities, and securities custody fees. These expenses are recognized in full for the amounts incurred during the period, without offsetting against financial income.

2.21 . Selling expenses, general and administrative expenses

General and administrative expenses reflect the actual costs incurred in the Company's overall management activities.

2.22 . Corporate income tax

Current corporate income tax expenses

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during the period and current corporate income tax rate.

Current corporate income tax rate

For the accounting period from 01 April 2026 to 30 June 2026, the Company is subject to a corporate income tax rate of 20% for taxable income derived from its production and business activities.

2.23 . Related Parties

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Company's related parties include:

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel including directors and employees of the Company, the close family members of these individuals;
- Enterprises owned by the aforementioned individuals that possess direct or indirect voting rights or significant influence over the business.

When assessing the relationships of related parties for the purpose of preparing and presenting financial statements, the Company should focus on the substance of the relationship rather than its legal form.

Detailed information on related party transactions is presented in the Company's Consolidated Financial Statements for Quarter 2, 2026, which are published by the Company concurrently with both the Consolidated Financial Statements and the Separate Financial Statements for the accounting period of Quarter 2, 2026.

2.24 . Segment information

The company operates solely in the financial investment sector, and all of its business activities are conducted within Vietnam. Therefore, the company does not present segment reporting by business area or geographic region.

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Demand deposits	5,837,189,518	9,539,262,719
- <i>Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam</i>	5,783,969,250	9,506,058,060
- <i>Other banks</i>	53,220,268	33,204,659
Deposits in securities trading accounts at VNDIRECT Securities Corporation	9,961,421,790	1,086,086,391
	15,798,611,308	10,625,349,110

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

See details in Annex 01.

5 . TRADE RECEIVABLES

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Related parties		
- VNDIRECT Securities Corporation	822,739,725	-
Other parties		
- Others customers	16,720,000	16,720,000
	839,459,725	16,720,000

6 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Other parties		
- Thot Not District Project Management and Land Fund Development Board	765,000,000	765,000,000
- Center for Urban and Rural Environment Research and Planning	560,000,000	560,000,000
- Quoc Thai An Joint Stock Company	259,762,800	259,762,800
- API Design Consultancy Company Limited	216,050,000	216,050,000
- Others	211,250,000	324,450,000
	2,012,062,800	2,125,262,800

7 . OTHER RECEIVABLES

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Short-term		
Related parties		
- Dividends receivable from Financial Software Solutions Joint Stock Company	3,672,000,000	-
- Dividends receivable from Tra Vinh Electric Development Joint Stock Corporation	4,301,032,000	-
- Dividends receivable from IPA Investments Joint Stock Company	-	30,996,000,000
- Dividends receivable from IPAF Investment Joint Stock Company	-	36,792,000,000
- Dividends receivable from IPA Technology Solution Joint Stock Company	-	9,452,250,000
- Dividends receivable from Bac Ha Energy Joint Stock Company	-	23,140,275,400
- Dividends receivable from IPA Partner Investment Fund Management Limited Company (renamed from I.P.A Securities Investment Fund Management One Member Limited Company)	-	25,000,000,000
Other parties		
- Interest on deposits	3,817,218,245	3,515,445,623
- Advances	1,572,892,037	1,340,786,054
- Other receivables	19,105,084,881	29,105,084,881
+ Advance of site clearance cost to Project (*)	19,105,084,881	19,105,084,881
+ Cooperation to establish an investment fund	-	10,000,000,000
	32,468,227,163	159,341,841,958
b. Long-term		
Other parties		
- Deposits (*)	12,422,387,000	12,422,387,000
- Rental deposit	800,000,000	800,000,000
	13,222,387,000	13,222,387,000

(*) The project of the New Urban Area on both sides of Nguyen Thai Hoc Street, Thot Not District, Can Tho City (Note 08).

8 . CONSTRUCTION IN PROGRESS

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- New Urban Area on both sides of Nguyen Thai Hoc Street, Thot Not District Project (*)	21,209,336,562	20,681,569,062
- Town villa at PALM GARDEN Phu Quoc residential area project (**)	17,899,294,830	17,899,294,830
- Other projects	304,000,000	304,000,000
	39,412,631,392	38,884,863,892

(*) The New Urban Area on both sides of Nguyen Thai Hoc Street, Thot Not District (now Thot Not Ward) Project was approved in principle for investment by the People's Committee of Can Tho City under Decision No. 1535/QĐ-UBND dated 25 June 2019, with a total expected investment capital of approximately VND 621 billion. The purpose of the project is to build a new urban area with an area of approximately 22 hectares. The operating period of the project is 50 years.

(**) The townhouse villa belongs to the PALM GARDEN Phu Quoc residential area project, located at the Bai Truong Complex, Duong To Commune, Phu Quoc District, Kien Giang Province (now Phu Quoc Special Zone, An Giang Province). The land plot for the villa has an indefinite (long-term) land use term for the built-up area and a 70-year term for the remaining area. The villa is in the stage of completion for being put into use.

9 . TANGIBLE FIXED ASSETS

See details in Annex 02.

10 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

Intangible assets include accounting software and securities management software, with a total original cost of VND 1,502,155,950. These assets have been fully amortized but are still in use.

11 . PREPAID EXPENSES

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Short-term		
- Prepaid expenses of operating lease	38,863,636	38,863,636
- Insurance expense	21,115,657	63,346,977
- Recruitment expense	159,258,759	-
	219,238,052	102,210,613
b. Long-term		
- Tools and supplies issued for use	-	1,978,041
- Building signage expenses	110,749,837	147,666,505
	110,749,837	149,644,546

12 . LONG-TERM BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

See details in Annex 03.

13 . SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Related parties		
- Viet Nam National Apiculture Joint Stock Company	15,000,000	-
- Homefood Foodstuff Joint Stock Company	-	2,293,920
- Post - Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation	4,889,639	4,889,639
Other parties		
- Bim Kien Giang Company Limited	980,207,106	980,207,106
- Others	101,586,148	79,539,090
	1,101,682,893	1,066,929,755

14 . TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

See details in Annex 04.

15 . SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Bond interests	247,910,959,815	126,092,849,313
- Bond issuance costs	-	420,000,000
- Others	545,000,000	545,000,000
	248,455,959,815	127,057,849,313

16 . OTHER PAYABLES

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Short-term		
- Trade union fee	243,806,772	239,107,272
- Other payables	11,164,756	11,164,756
	254,971,528	250,272,028
b. Long-term		
- Long-term deposits, collateral received	800,000,000	800,000,000
	800,000,000	800,000,000
c. In which: Payables to related parties		
- VNDIRECT Securities Corporation	800,000,000	800,000,000

17 . OWNER'S EQUITY

a. Changes in owner's equity

	Contributed capital	Other funds belong to owner's equity	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND	VND
Beginning balance as at 01/01/2025	2,138,357,750,000	587,398,219	50,787,466,346	2,189,732,614,565
Profit for previous year	-	-	322,430,820,276	322,430,820,276
Ending balance as at 31/12/2025	2,138,357,750,000	587,398,219	373,218,286,622	2,512,163,434,841
Beginning balance as at 01/01/2026	2,138,357,750,000	587,398,219	373,218,286,622	2,512,163,434,841
Profit/(loss) for this period	-	-	(10,877,582,044)	(10,877,582,044)
Ending balance as at 30/06/2026	2,138,357,750,000	587,398,219	362,340,704,578	2,501,285,852,797

17 . OWNERS' EQUITY (continued)

b. Details of contributed capital

	30/06/2026	Rate	01/01/2026	Rate
	VND	%	VND	%
- H&H Investment Management Company Limited	1,185,732,000,000	55.45	1,185,732,000,000	55.45
- Mrs. Luong Thu Hang	112,245,600,000	5.25	112,245,600,000	5.25
- Other Shareholders	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. Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits

	From 01/01/2026 to 30/06/2026	From 01/01/2025 to 30/06/2025
	VND	VND
Owner's contributed capital		
- At the beginning of the period	2,138,357,750,000	2,138,357,750,000
- At the end of the period	2,138,357,750,000	2,138,357,750,000
Distributed dividends and profit		
- Distributed dividends payable at the beginning of the period	134,499,230	204,499,230
- Distributed dividends paid by cash	-	-
- Distributed dividends payable at the end of the period	134,499,230	204,499,230

d. Share

	30/06/2026	01/01/2026
Number of shares to be issued	213,835,775	213,835,775
Number of shares offered to the public	213,835,775	213,835,775
- Ordinary shares	213,835,775	213,835,775
Number of shares in circulation	213,835,775	213,835,775
- Ordinary shares	213,835,775	213,835,775
Par value per share (VND)	10,000	10,000

e. Company's other funds

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Other funds (Reserve fund for increasing charter capital)	587,398,219	587,398,219

18 . OFF STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ITEMS AND OPERATING LEASE COMMITMENT

a. Leased assets and assets leased out

The company has leased-out assets and leased assets under operating lease contracts.

b. Doubtful debts written-off

Entity	Processing time	Reason	Amount VND
Short-term loans receivables			
- Kim Son Mineral and Iron Steel Joint Stock Company	31 Decemeber 2021	No longer recoverable	150,000,000
- Former employees	31 Decemeber 2021	No longer recoverable	308,995,513
			458,995,513

19 . TOTAL REVENUE FROM RENDERING OF SERVICES

	Quarter 2, 2026 VND	Quarter 2, 2025 VND
Revenue from rendering of services	4,573,085,614	7,532,988,956
	4,573,085,614	7,532,988,956

20 . COST OF GOODS SOLD

	Quarter 2, 2026 VND	Quarter 2, 2025 VND
Cost of rendering of services	2,188,758,570	2,188,758,570
	2,188,758,570	2,188,758,570

21 . FINANCIAL INCOME

	Quarter 2, 2026 VND	Quarter 2, 2025 VND
Interest income	16,634,318,815	9,057,047,458
Dividends and profits received	207,320,415,500	351,444,507,000
	223,954,734,315	360,501,554,458

22 . FINANCIAL EXPENSES

	Quarter 2, 2026 VND	Quarter 2, 2025 VND
Interest expenses	111,650,767,121	78,714,601,292
Provision/Reversal of provision for impairment of trading securities and investment losses	42,393,799,919	(82,914,768,449)
Other financial expenses	392,229,076	558,634,068
	154,436,796,116	(3,641,533,089)

23 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	Quarter 2, 2026	Quarter 2, 2025
	VND	VND
Raw materials	6,475,718	9,593,073
Labour costs	1,539,938,402	1,433,857,976
Tools and supplies	14,805,556	17,392,717
Depreciation expenses	154,220,499	157,894,838
Tax, Charge, Fee	3,520,000	-
Expenses of outsourcing services	1,094,441,515	1,093,119,395
Other monetary expenses	92,276,740	221,084,884
	2,905,678,430	2,932,942,883

24 . CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Quarter 2, 2026	Quarter 2, 2025
	VND	VND
Total profit before corporate income tax	68,931,608,510	365,888,878,550
Decrease	(207,320,415,500)	(365,888,878,550)
- Dividend and profit received	(207,320,415,500)	(351,444,507,000)
- Carry-forward of loss from operating activities	-	(14,444,371,550)
Taxable income	(138,388,806,990)	-
Current corporate income tax expense (Tax rate 20%)	-	-
Tax payable at the beginning of the period	-	-
Corporate income tax payable at the end of the period	-	-

25 . BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	Quarter 2, 2026	Quarter 2, 2025
	VND	VND
Raw materials	6,475,718	9,593,073
Labour expenses	1,539,938,402	1,433,857,976
Depreciation expenses	154,220,499	157,894,838
Expenses of outsourcing services	3,283,200,085	3,281,877,965
Other expenses in cash	110,602,296	238,477,601
	5,094,437,000	5,121,701,453

26 . SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

There have been no significant events occurring after the reporting period, which would require adjustments or disclosures to be made in the Separate financial statements.

93
TỶ
HÀN
Đ
P.1
PHC

27 . COMPARATIVE INFORMATION

The comparative figures in the Separate Statement of Financial Position and the corresponding notes are derived from the separate financial statements for the fiscal year ended 31 December 2025, audited by UHY Auditing and Consulting Company Limited. The figures in the Separate Statement of Income, the Separate Statement of Cash Flows, and the corresponding notes are taken from the separate financial statements for the second quarter of 2025, which were prepared and presented by the Company.

As disclosed in Note 2.2, the Company applied Circular No. 99/2025/TT-BTC ("Circular 99") prospectively from 1 January 2026. As a result, the presentation of certain items in the financial statements has changed. Certain comparative figures as at 1 January 2026 and for the six-month period ended 30 June 2025 have been reclassified to conform with the presentation requirements of Circular 99. See details in Appendix 05: COMPARATIVE FIGURES.



Nguyen Ngoc Mai
Prepared by



Nguyen Thi Huong Thao
Chief Accountant



Mai Huu Dat
General Director
Hanoi, 30 July 2026

Annex 1 : FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

	30/06/2026				01/01/2026			
	Original cost	Recoverable value	Provision	VND	Original cost	Recoverable value	Provision	VND
Short-term loans								
- Dstation Service Joint Stock Company (*)	712,514,830,142	712,514,830,142	-		93,180,821,921	93,180,821,921	-	
Of which:	689,393,986,306	689,393,986,306	-		93,180,821,921	93,180,821,921	-	
+ Loan principal	670,000,000,000	670,000,000,000	-		90,000,000,000	90,000,000,000	-	
+ Loan interest	19,393,986,306	19,393,986,306	-		3,180,821,921	3,180,821,921	-	
- Viet Nam National Apiculture Joint Stock Company (*)	23,120,843,836	23,120,843,836	-		-	-	-	
Of which:	22,900,000,000	22,900,000,000	-		-	-	-	
+ Loan principal	220,843,836	220,843,836	-		-	-	-	
+ Loan interest								
	712,514,830,142	712,514,830,142	-		93,180,821,921	93,180,821,921	-	

(*) Under the loan contracts with loan terms from 06 months to 12 months, bearing interest rates from 5.5% p.a. to 10.0% p.a. The loans are used for the investment and business activities of the Borrowers. The loans are secured by property rights (including but not limited to the Borrowers' receivables and the assets formed from the loan proceeds).

b) Trading securities

	30/06/2026				01/01/2026			
	Original cost	Fair value	Provision	VND	Original cost	Fair value	Provision	VND
Shares								
+ Trung Nam Renewable Energy Corporation (***)	98,586,000,000	(***)	-		220,000,000,000	(***)	-	
Bonds								
+ Trung Nam Renewable Energy Corporation (***)	104,092,622,958	(***)	-		-	-	-	
+ Trung Nam Energy Development and Investment Corporation (**)	-	-	-		339,770,000,000	(***)	-	
Certificates of deposit								
+ Techcombank certificate of deposit (**)	-	-	-		604,335,616,400	(**)	-	
+ EVN Finance Joint Stock Company certificate of dep	-	-	-		500,500,000,000	(***)	-	
	-	-	-		103,835,616,400	(***)	-	
	202,678,622,958	(***)	-		1,164,105,616,400	(***)	-	

(**) During the period, the Company transferred the entire amount of these bonds and certificates of deposit.

(***) The Company has not determined the fair value of financial investments since Vietnam Accounting Standards and Vietnam Corporate Accounting System has not had any detailed guidance on the determination of the fair value.

Annex 1 : FINANCIAL INVESTMENTS (continued)

c) Investments in other entities

	30/06/2026			01/01/2026		
	Original cost	Recoverable value	Provision	Original cost	Recoverable value	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Investments in subsidiaries						
IPA Partner Investment Fund Management Limited Company	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	-
IPA Investments Joint Stock Company	738,000,000,000	738,000,000,000	-	738,000,000,000	738,000,000,000	-
IPAF Investment Joint Stock Company	1,517,503,000,000	1,517,503,000,000	-	1,517,503,000,000	1,517,503,000,000	-
Anvie Hoi An Real Estate Joint Stock Company	121,200,000,000	121,200,000,000	-	121,200,000,000	121,200,000,000	-
Investments in associates						
VNDIRECT Securities Corporation (a)	3,567,543,901,187	7,439,850,737,545	-	3,536,823,901,187	8,096,610,023,911	(828,048,384)
Bac Ha Energy Joint Stock Company	3,089,430,206,542	6,961,737,042,900	-	3,089,430,206,542	7,650,044,377,650	-
Tra Vinh Electric Development Joint Stock Corporation	144,233,761,542	144,233,761,542	-	144,233,761,542	144,233,761,542	-
IPA Technology Solution Joint Stock Company	7,596,330,703	7,596,330,703	-	7,596,330,703	7,596,330,703	-
Financial Software Solutions Joint Stock Company	6,301,500,000	6,301,500,000	-	6,301,500,000	6,301,500,000	-
South Can Tho Development and Investment Joint Stock Company	66,420,000,000	66,420,000,000	-	35,700,000,000	35,700,000,000	-
Hoi An Tourist Service Joint Stock Company	208,860,824,400	208,860,824,400	-	208,860,824,400	208,860,824,400	-
Investments in other entities						
IPA Member Investment Fund	44,701,278,000	44,701,278,000	-	44,701,278,000	43,873,229,616	(828,048,384)
Century Land Joint Stock Company (a)	938,400,000,000	370,888,200,081	(567,511,799,919)	928,400,000,000	434,654,000,000	(493,746,000,000)
	10,000,000,000	9,604,200,081	(395,799,919)	-	-	-
	928,400,000,000	361,284,000,000	(567,116,000,000)	928,400,000,000	434,654,000,000	(493,746,000,000)
	7,017,646,901,187	10,322,441,937,626	(567,511,799,919)	6,976,926,901,187	11,042,967,023,911	(494,574,048,384)

(a) The fair value of the investments is determined based on the closing prices of these stocks on the HOSE exchange as of 30 June 2026, and 31 December 2025.

Detailed information about the Company's subsidiaries as at 30 June 2026 is as follows:

Name of subsidiary	Location	Rate of interest	Rate of voting rights	Principal business activities
IPA Partner Investment Fund Management Limited Company	No 1, Nguyen Thuong Hien Street, Hai Ba Trung ward, Hanoi	100.00%	100.00%	Securities investment fund management, securities investment portfolio
IPA Investments Joint Stock Company	No 1, Nguyen Thuong Hien Street, Hai Ba Trung ward, Hanoi	92.71%	92.71%	Real estate business, land use rights owned or leased
IPAF Investment Joint Stock Company	1st floor, Comatec Tower Building, 61 Nguy Nhu Kon Tum street, Residential area 17, Thanh Xuan ward, Hanoi	99.80%	99.80%	Management consulting activities.
Anvie Hoi An Real Estate Joint Stock Company	No. 62 Che Tau 1 Street, Triem Tay Quarter, Dien Ban Ward, Da Nang City	75.28%	75.28%	Real estate business, land use rights owned, used or leased.

Annex 1 : FINANCIAL INVESTMENTS (continued)

a. Investment in other entities (continued)

Detailed information about the Company's associates as at 30 June 2026 is as follows:

Name of associate	Location	Rate of interest	Rate of voting rights	Principal business activities
VNDIRECT Securities Corporation	No. 1 Nguyen Thuong Hien Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi	25.84%	25.84%	Securities trading.
Bac Ha Energy Joint Stock Company	Ma Pho Village, Ban Lien Commune, Lao Cai Province	34.80%	34.80%	Hydropower project investment
Tra Vinh Electric Development Joint Stock Corporation	No. 68 Nguyen Chi Thanh, Quarter 1, Tra Vinh Ward, Vinh Long Province	20.43%	20.43%	Investment in construction and development of power projects; Trading in electricity and specialized electrical materials; Design and construction of power projects.
IPA Technology Solution Joint Stock Company	2nd Floor, CT1 Building of the Government Cipher Authority, No. 43 Le Van Luong, Thanh Xuan Ward, Hanoi	20.98%	20.98%	Computer programming
Financial Software Solutions Joint Stock Company	7th Floor, No. 315 Truong Chinh, Phuong Liet Ward, Hanoi City	40.80%	40.80%	Providing information technology services; Consulting on construction, management and maintenance of securities, finance and banking software systems.
South Can Tho Development and Investment Joint Stock Company	No. 21, B19 Street, Hung Phu 1 Residential Area, Hung Phu Ward, Can Tho City	48.60%	48.60%	Real estate business.
Hoi An Tourist Service Joint Stock Company	10 Tran Hung Dao, Hoi An Ward, Da Nang City	20.01%	20.01%	Food and beverage services, travel, entertainment, passenger transport.
Kim Son Mineral and Iron Steel Joint Stock Company (*)	Thanh Binh Industrial Park, Thanh Thinh Commune, Thai Nguyen Province	76.13%	30.00%	Trading in metals, metal ores

(*) In 2021, the Company has recorded a decrease in the investment in Kim Son Mineral and Iron Steel Joint Stock Company by offsetting 100% of the provision, with the original cost of the investment of VND 128.05 billion as it was assessed to be no longer recoverable.

Detailed information about the Company's other investments as at 30 June 2026 is as follows:

Name of investee	Location	Rate of interest	Rate of voting rights	Principal business activities
IPA Member Investment Fund	No. 1 Nguyen Thuong Hien Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi	20.00%	20.00%	Financial investment
Century Land Joint Stock Company	1st Floor, Sky City Building B, No. 88 Lang Ha, Lang Ward, Hanoi City, Vietnam.	10.91%	10.91%	Real estate business; investment, consulting, brokerage of financial services.

Annex 02 : TANGIBLE FIXED ASSETS

	Machinery, equipment VND	Transportation vehicles VND	Management equipment VND	Total VND
Historical cost				
Beginning balance as at 01/01/2026	1,930,000,000	4,116,746,545	1,043,393,370	7,090,139,915
Ending balance as at 30/06/2026	1,930,000,000	4,116,746,545	1,043,393,370	7,090,139,915
Accumulated depreciation				
Beginning balance as at 01/01/2026	1,930,000,000	3,345,643,826	1,043,393,370	6,319,037,196
- <i>Depreciation for the period</i>	-	308,440,998	-	308,440,998
Ending balance as at 30/06/2026	1,930,000,000	3,654,084,824	1,043,393,370	6,627,478,194
Net carrying amount				
As at 01/01/2026	-	771,102,719	-	771,102,719
As at 30/06/2026	-	462,661,721	-	462,661,721

- The historical cost of tangible fixed assets that have been fully depreciated but are still in use as of 30 June 2026 is VND 3.388.847.915.

Annex 03 : LONG-TERM BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

	30/06/2026		During the period		01/01/2026	
	Amount	Ability-to-pay amount	Increase	Decrease	Amount	Ability-to-pay amount
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Long-term debts						
Common bonds (*)	4,712,488,236,572	4,712,488,236,572	-	607,307,334,658	5,319,795,571,230	5,319,795,571,230
+ Bond par value	4,714,000,000,000	4,714,000,000,000	-	608,000,000,000	5,322,000,000,000	5,322,000,000,000
+ Bond issuance costs	(1,511,763,428)	(1,511,763,428)	-	(692,665,342)	(2,204,428,770)	(2,204,428,770)
	<u>4,712,488,236,572</u>	<u>4,712,488,236,572</u>	-	<u>607,307,334,658</u>	<u>5,319,795,571,230</u>	<u>5,319,795,571,230</u>
Amount due for settlement within 12 months	-	-	-	-	-	-
Amount due for settlement after 12 months	<u>4,712,488,236,572</u>	<u>4,712,488,236,572</u>			<u>5,319,795,571,230</u>	<u>5,319,795,571,230</u>

(*) Detailed information on Common bonds:

Date of issue	Bond code	Number of bonds	Interest rate	Purpose of issuance	Term	Par value
						VND
05/06/2024	IPAH2429001	3,170	9.5%/year	Restructuring debts under loan contracts and other debts in accordance with the provisions of law.	05 years	317,000,000,000
27/06/2024	IPAH2429002	7,350	9.5%/year	Restructuring the debts of the Company's outstanding bonds in accordance with the terms and conditions of those bonds and the provisions of law.	05 years	735,000,000,000
02/08/2024	IPAH2429003	10,960	9.5%/year	Restructuring the debts of the Company's outstanding bonds in accordance with the terms and conditions of those bonds and the provisions of law.	05 years	1,096,000,000,000
05/11/2024	IPAH2429004	6,000	9.5%/year	Restructuring the debts of the Company's outstanding bonds in accordance with the terms and conditions of those bonds and the provisions of law.	05 years	600,000,000,000
04/12/2024	IPAH2429005	5,500	9.5%/year	Restructuring the debts of the Company's outstanding bonds in accordance with the terms and conditions of those bonds and the provisions of law.	05 years	550,000,000,000
18/11/2025	IPA12501	14,160	9.5%/year	Implementing the Issuer's investment program through the purchase of additional shares issued to existing shareholders of IPAF Investment JSC. IPAF Investment JSC will use the proceeds from the share offering to acquire existing shares in order to obtain controlling ownership of companies that own, trade and deal in listed shares in the finance, insurance, banking and securities sectors, thereby indirectly holding listed shares in these sectors to generate revenue and profit for the Issuer.	05 years	1,416,000,000,000
						<u>4,714,000,000,000</u>

Annex 04 : TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	30/06/2026		During the period		01/01/2026	
	Receivables VND	Payables VND	Payables VND	Paid VND	Receivables VND	Payables VND
- Value-added tax	-	83,771,646	478,765,718	547,574,539	-	152,580,467
- Personal income tax	-	3,458,767,264	3,635,695,038	2,181,091,053	-	2,004,163,279
	-	<u>3,542,538,910</u>	<u>4,114,460,756</u>	<u>2,728,665,592</u>	-	<u>2,156,743,746</u>

The Company's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations on many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the Separate financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

Annex 05: COMPARATIVE FIGURES

Figures on the Separate Financial Statements for the financial year ended 31 December 2025			Adjusted figures in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC		
Code	Items	Amount VND	Code	Items	Amount VND
a. Separate Balance Sheet					
a. Separate Statement of Financial Position					
120	II. Short-term investments	1,164,105,616,400	120	II. Short-term investments	1,257,286,438,321
123	2. Held-to-maturity investments	-	123	2. Short-term held-to-maturity investments	93,180,821,921
					Restated and renamed
130	III. Short-term receivables	254,664,646,679	130	III. Short-term receivables	161,483,824,758
135	3. Short-term loan receivables	90,000,000,000			Removed
136	4. Other short-term receivables	162,522,663,879	135	3. Other short-term receivables	159,341,841,958
					Restated and code number changed
150	V. Other short-term assets	641,804,531	160	V. Other short-term assets	641,804,531
151	1. Short-term prepaid expenses	102,210,613	161	1. Short-term expenses awaiting allocation	102,210,613
152	2. Deductible VAT	539,593,918	162	2. Deductible VAT	539,593,918
					Code number changed
216	1. Other long-term receivables	13,222,387,000	215	1. Other long-term receivables	13,222,387,000
					Code number changed
240	III. Long-term assets in progress	38,884,863,892	250	III. Long-term assets in progress	38,884,863,892
242	1. Construction in progress	38,884,863,892	252	1. Construction in progress	38,884,863,892
					Code number changed
250	IV. Long-term financial investments	6,482,352,852,803	260	IV. Long-term financial investments	6,482,352,852,803
251	1. Investments in subsidiaries	2,511,703,000,000	261	1. Investments in subsidiaries	2,511,703,000,000
252	2. Investments in joint ventures and associates	3,536,823,901,187	262	2. Investments in joint ventures and associates	3,536,823,901,187
					Code number changed
253	3. Investments in other entities	928,400,000,000	263	3. Investments in other entities	928,400,000,000
254	4. Provision for long-term financial investments	(494,574,048,384)	264	4. Provision for losses on long-term investments	(494,574,048,384)
					Code number changed
260	VI. Other long-term assets	-	270	VI. Other long-term assets	149,644,546
261	1. Long-term prepaid expenses	-	271	1. Long-term expenses awaiting allocation	149,644,546
					Code number changed
270	TOTAL ASSETS	7,965,418,267,680	280	TOTAL ASSETS	7,965,418,267,680
					Code number changed

Annex 05: COMPARATIVE FIGURES (continued)

Figures per the Financial Statements for the financial year ended 31 December 2025				Adjusted figures in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC			
Code	Items	Amount	VND	Code	Items	Amount	VND
a. Separate Balance Sheet							
313	2. Taxes and other payables to State budget	2,156,743,746		313	2. Dividends and profits payable	134,499,230	
314	3. Payables to employees	26,126,752		314	3. Short-term taxes and other payables to State budget	2,156,743,746	
315	4. Short-term accrued expenses	127,057,849,313		315	4. Payables to employees	26,126,752	
319	5. Other short-term payables	384,771,258		316	5. Short-term accrued expenses	127,057,849,313	
322	7. Bonus and welfare fund	1,966,840,785		320	6. Other short-term payables	250,272,028	
				323	7. Bonus and welfare fund	1,966,840,785	
337	1. Other long-term payables	800,000,000		338	1. Other long-term payables	800,000,000	
338	2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	5,319,795,571,230		339	2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	5,319,795,571,230	
420	2. Other funds belonging to owners' equity	587,398,219		419	2. Other funds belonging to owners' equity	587,398,219	
421	3. Undistributed profit after tax	373,218,286,622		420	3. Undistributed profit after tax	373,218,286,622	
421a	Undistributed profit accumulated to the end of prior year	50,787,466,346		420a	Undistributed profit accumulated to the end of prior year	50,787,466,346	
421b	Undistributed profit of current year	322,430,820,276		420b	Undistributed profit of current year	322,430,820,276	

Renamed

Newly added and restated

Renamed and code number changed

Code number changed

Code number changed

Restated and code number changed

Code number changed

Code number changed

Code number changed

Code number changed

Code number changed

Code number changed

Code number changed

Annex 05: COMPARATIVE FIGURES (continued)

Figures per the Separate Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2025			Adjusted figures in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC		
Code	Items	Amount	Code	Items	Amount
VND			VND		
b. Separate Income Statement			b. Separate Income Statement		
21	6. Financial income	462,824,744,900	22	5. Financial income	462,824,744,900
22	7. Financial expense	125,439,451,657	23	8. Financial expense	125,439,451,657
23	- In which : Interest expense	157,995,915,472	24	- In which : Interest expense	157,995,915,472
c. Separate Statement of Cash Flows			c. Separate Statement of Cash Flows		
05	- Gains / losses from investment	(453,517,133,453)	05	- Gains / losses from investment and financing activities	(453,517,133,453)
06	- Interest expense	158,179,985,380	06	- Borrowing costs	158,179,985,380
12	- Increase or decrease in prepaid expenses	(132,433,089)	12	- Increase or decrease in expenses awaiting allocation	(132,433,089)
14	- Interest paid	(109,466,026,999)	14	- Borrowing costs paid	(109,466,026,999)

Code number changed
Code number changed
Renamed and code number changed

GIẢI TRÌNH
BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 2 NĂM 2026
DISCLOSURE ON
THE CHANGES IN BUSINESS PERFORMANCE FOR Q2.2026

Căn cứ quy định của pháp luật về công bố thông tin và căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh Quý 2 năm 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

Pursuant to the legal regulations on information disclosure and the business performance results of Q2.2026 of IPA Investment Group Joint Stock Company

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư IPA (viết tắt là "Công ty I.P.A") xin giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2026 so với kết quả kinh doanh cùng kỳ năm trước như sau:

IPA Investment Group Joint Stock Company (abbreviated as "IPA Company") hereby provides an explanation for the variance in business performance of the Q2.2026 financial statements compared to the same period of the previous year as follows:

Báo cáo tài chính Riêng/ Separated Financial Statements

Kết quả kinh doanh Quý 2 năm 2026 so với cùng kỳ năm trước/Business performance for Q2.2026 compared to the same period last year:

Chỉ tiêu/ Item	Quý 2.2026/ Quarter 2.2026 (VND)	Quý 2.2025/ Quarter 2.2025 (VND)	Chênh lệch/ Difference (VND)	Tỷ lệ/ Percentage (%)
	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4) = (3)/(2)
Lợi nhuận sau thuế TNDN/ Profit after tax	68.931.608.510	365.888.878.550	(296.957.270.040)	-81.2%

Lợi nhuận Báo cáo tài chính Riêng sau thuế TNDN giảm **297 tỷ đồng** (tương ứng giảm **81%**) so với cùng kỳ năm trước nguyên nhân chính do doanh thu hoạt động tài chính giảm **137 tỷ đồng** và chi phí tài chính tăng **158 tỷ đồng**.

The profit after tax in the Separate Financial Statements decreased by VND 297 billion (correspondingly decreased by 81%) compared to the same period last year. This was primarily due to a VND 137 billion decrease in financial income and a VND 158 billion increase in financial expenses.

Nơi nhận/Recipient:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Website Công ty;
- Lưu Văn phòng.

T/M CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A
ON BEHALF OF IPA INVESTMENT GROUP
JOINT STOCK COMPANY

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
AUTHORIZED PERSON FOR
INFORMATION DISCLOSURE



NGUYỄN THỊ HƯƠNG THẢO