

Số:/2026/TTr-IPA

Hà Nội, ngày 26 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về việc: Thông qua báo cáo tài chính năm 2025; Phân phối lợi nhuận năm 2025; Lựa chọn đơn vị kiểm toán và soát xét BCTC năm 2026; Chi trả thù lao, phụ cấp của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác; Cập nhật, thay đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty; Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty

Kính thưa: Quý cổ đông Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A (“Công ty”) xin báo cáo và trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thảo luận và thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025

HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY thực hiện kiểm toán với một số chỉ tiêu cơ bản như sau:

STT	Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính hợp nhất (đồng)	Báo cáo tài chính công ty mẹ (đồng)
1.	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	589.992.064.540	28.101.570.755
2.	Doanh thu hoạt động tài chính	328.459.478.780	606.092.242.106
3.	Chi phí tài chính	330.519.814.098	290.252.007.230
4.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	350.186.625.148	0
5.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	538.673.322.013	322.994.207.403
6.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	538.085.546.621	322.430.820.276
7.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	500.698.105.633	322.430.820.276

Toàn văn nội dung Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán đã được đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ www.ipa.com.vn.

2. Phân phối lợi nhuận năm 2025

Căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán, HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A (theo Báo cáo tài chính riêng) như sau:

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)
1	Lợi nhuận sau thuế (LNST) năm 2025	322.430.820.276

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)
2	Tổng lợi nhuận chưa phân phối (lũy kế) đến 31/12/2025	373.218.286.622
3	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	0
4	Lợi nhuận để lại chưa phân phối	373.218.286.622
5	Mức cổ tức	0

3. Lựa chọn đơn vị kiểm toán và soát xét BCTC năm 2026

HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền cho HĐQT: (i) lựa chọn một trong các công ty kiểm toán có tên trong danh sách các công ty kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận thực hiện kiểm toán đối với các công ty đại chúng để thực hiện kiểm toán và soát xét báo cáo tài chính của Công ty; và (ii) đánh giá và đàm phán để quyết định lựa chọn một trong các Công ty kiểm toán trong danh sách nêu trên để ký hợp đồng dịch vụ kiểm toán, soát xét báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

4. Chi trả thù lao, phụ cấp của thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác

HĐQT xin được báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về việc trả thù lao, phụ cấp, tiền lương cho các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát (BKS) và Tổng Giám đốc, người quản lý khác trong năm 2025 và trình ĐHĐCĐ thông qua việc chi trả thù lao, phụ cấp cho các thành viên HĐQT, BKS trong năm 2026 như sau:

* Tổng số tiền thù lao, phụ cấp chi trả cho các thành viên HĐQT, BKS trong năm 2025 là 570.000.000 đồng, trong đó: Số tiền thù lao, phụ cấp chi trả cho mỗi thành viên HĐQT là 8 triệu đồng/người/tháng; Số tiền thù lao, phụ cấp chi trả cho mỗi thành viên BKS là 5 triệu đồng/người/tháng.

Thù lao, phụ cấp trả cho các thành viên HĐQT, BKS được Công ty chi trả theo thời gian đảm nhiệm chức vụ thực tế của từng thành viên, chi trả định kỳ hàng tháng.

Tiền lương, thưởng của Tổng giám đốc và những người quản lý khác của Công ty trong năm 2025 là 1.797.500.000 đồng. Chi tiết tiền lương, thù lao, phụ cấp, thưởng của từng thành viên HĐQT, Tổng giám đốc và những người quản lý khác được nêu tại mục 37.1 (trang 62) của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty và được công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của công ty tại đường dẫn www.ipa.com.vn.

* Tiền thù lao, phụ cấp sẽ chi trả cho các thành viên HĐQT trong năm 2026 (và trong thời gian đến khi họp ĐHĐCĐ thường niên năm tiếp theo) là như sau: Số tiền thù lao, phụ cấp chi trả cho mỗi thành viên HĐQT là 8 triệu đồng/người/tháng.

Tiền thù lao, phụ cấp sẽ chi trả cho các thành viên BKS trong năm 2026 (và trong thời gian đến khi họp ĐHĐCĐ thường niên năm tiếp theo) là như sau: Số tiền thù lao/phụ cấp chi trả cho mỗi thành viên BKS là 05 triệu đồng/người/tháng.

Thù lao, phụ cấp trả cho các thành viên HĐQT, BKS được Công ty chi trả theo thời gian đảm nhiệm chức vụ thực tế của từng thành viên, chi trả định kỳ hàng tháng.

5. Cập nhật, thay đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty

Ngày 29/09/2025 Thủ tướng Chính Phủ đã ban hành Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg về Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam, có hiệu lực từ ngày 15/11/2025 (sau đây gọi tắt là “Quyết định 36/2025/QĐ-TTg”). Theo đó một số ngành, nghề kinh doanh hiện tại của Công ty cần cập nhật,

điều chỉnh lại để phù hợp với Quyết định nêu trên. Do đó, HĐQT kính trình ĐHCĐ thông qua việc cập nhật, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty như sau:

a) Cập nhật, thay đổi và đăng ký mới một số ngành, nghề kinh doanh của Công ty

STT	Ngành, nghề kinh doanh trước khi cập nhật, bổ sung		Ngành nghề kinh doanh sau khi cập nhật, bổ sung	
	Tên ngành	Mã ngành	Tên ngành	Mã ngành
1	Hoạt động tư vấn quản lý	7020 (Chính)	Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác	7020 (Chính)
2	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất <i>Chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản</i> (Không bao gồm Dịch vụ định giá bất động sản)	6820	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng <i>Chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản</i> (Không bao gồm Dịch vụ định giá bất động sản)	6829
3	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày <i>Chi tiết:</i> - Kinh doanh khách sạn; - Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày - Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	5510
			Dịch vụ lưu trú ngắn ngày khác	5520
4	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính <i>Chi tiết: Hoạt động sản xuất, thiết kế và cung cấp sản phẩm và dịch vụ phần mềm, bao gồm: sản xuất phần mềm đóng gói; ; sản xuất phần mềm nhúng; hoạt động gia công phần mềm và hoạt động cung cấp, thực hiện các dịch vụ phần mềm;</i>	6209	Lập trình máy tính khác	6219
			Tư vấn máy tính và quản lý cơ sở hạ tầng máy tính	6220
			Hoạt động dịch vụ máy tính và công nghệ thông tin khác	6290
5	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư</i>	6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư; Hoạt động tư vấn mua bán và sáp nhập doanh nghiệp</i>	6619

b) Ngành, nghề kinh doanh của Công ty sau khi cập nhật, bổ sung:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
1.	Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác	7020 (Chính)
2.	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng <i>Chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản (Không bao gồm Dịch vụ định giá bất động sản)</i>	6829
3.	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	5510
4.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày khác	5520
5.	Lập trình máy tính khác	6219
6.	Tư vấn máy tính và quản lý cơ sở hạ tầng máy tính	6220
7.	Hoạt động dịch vụ máy tính và công nghệ thông tin khác	6290
8.	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư; Hoạt động tư vấn mua bán và sáp nhập doanh nghiệp</i>	6619
9.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê <i>Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; (Không bao gồm đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).</i>	6810
10.	Hoạt động của trụ sở văn phòng	7010
11.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ thanh toán, tín dụng <i>Chi tiết: Hoạt động cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán;</i>	8291
12.	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp	8110
13.	Giáo dục thể thao và giải trí	8551
14.	Cho thuê xe có động cơ	7710
15.	Cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình khác	7729
16.	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng	5621
17.	Môi giới hợp đồng hàng hóa và chứng khoán <i>Chi tiết: Môi giới hợp đồng hàng hóa</i>	6612
18.	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển	7730

c) Triển khai thực hiện

Giao và ủy quyền cho HĐQT: (i) quyết định điều chỉnh, bổ sung nội dung chi tiết các mã ngành, nghề kinh doanh theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền (nếu có phát sinh) trên cơ sở các mã ngành nghề đã được ĐHCĐ thông qua theo quy định của pháp luật để đảm bảo các ngành, nghề thực hiện đăng ký được cơ quan có thẩm quyền ghi nhận và đảm bảo tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài đảm bảo mức tối đa là 50%; (ii) quyết định chi tiết, ban hành các văn bản, sửa đổi điều lệ, tổ chức thực hiện các công việc và các thủ tục pháp lý liên quan nhằm thay đổi ngành, nghề kinh

doanh, thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (nếu có) tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

HĐQT được giao, ủy quyền lại cho người đại diện theo pháp luật của Công ty triển khai thực hiện các công việc nêu trên.

6. Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty

HĐQT trình ĐHĐCĐ thông qua việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều lệ Công ty bao gồm: (i) sửa đổi nội dung tương ứng với việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty như nêu tại Mục 5 của Tờ trình này, (ii) sửa đổi nội dung tương ứng với việc thay đổi địa giới hành chính, và (iii) sửa đổi nội dung tương ứng với việc thay đổi quy định của pháp luật tại Nghị định 245/2025/NĐ-CP liên quan đến quản trị công ty đại chúng. Các nội dung sửa đổi cụ thể được nêu tại Phụ lục kèm theo Tờ trình này.

Đại hội đồng cổ đông giao, ủy quyền cho HĐQT quyết định cụ thể việc sửa đổi Điều lệ phù hợp với các nội dung được ĐHĐCĐ thông qua nêu trên. Người đại diện theo pháp luật của Công ty tổ chức hoàn thiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ và ký ban hành Điều lệ mới của Công ty vào thời gian phù hợp căn cứ theo các nội dung thay đổi nêu trên đây.

Trên đây là các nội dung HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT**

Vũ Hiền

PHỤ LỤC 1
CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CÔNG TY
(Đính kèm theo Tờ trình của HĐQT)

1. Sửa đổi, bổ sung Điểm c, d Khoản 1 Điều 1 Điều lệ quy định về giải thích thuật ngữ như sau:

“c) Luật Doanh nghiệp là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2025;

d) Luật Chứng khoán là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật chứng khoán, luật kế toán, luật kiểm toán độc lập, luật ngân sách nhà nước, luật quản lý, sử dụng tài sản công, luật quản lý thuế, luật thuế thu nhập cá nhân, luật dự trữ quốc gia, luật xử lý vi phạm hành chính số 56/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2024, có hiệu lực ngày 01/01/2025”.

Việc sửa đổi, bổ sung nêu trên nhằm bảo đảm Điều lệ Công ty phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành, đặc biệt là các quy định mới được ban hành; hạn chế nguy cơ phát sinh mâu thuẫn, chòng chéo trong quá trình áp dụng; đồng thời tạo cơ sở pháp lý đầy đủ, thống nhất cho hoạt động quản trị, điều hành của Công ty.

2. Sửa đổi Khoản 3 Điều 2 của Điều lệ quy định về Trụ sở đăng ký của Công ty như sau:

“Địa chỉ trụ sở chính: Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.”

Việc cập nhật địa chỉ trụ sở chính của Công ty nêu trên nhằm bảo đảm phù hợp với thay đổi về địa giới hành chính, bảo đảm tính chính xác của thông tin đăng ký doanh nghiệp và sự thống nhất của Điều lệ Công ty với các quy định pháp luật hiện hành.

3. Sửa đổi Khoản 1 Điều 4 của Điều lệ quy định về Ngành, nghề kinh doanh của Công ty như sau:

“1. Ngành, nghề kinh doanh của Công ty:

S/tt	Tên ngành, nghề	Mã ngành
1.	Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác	7020 (Chính)
2.	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng Chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản (Không bao gồm Dịch vụ định giá bất động sản)	6829
3.	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	5510
4.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày khác	5520
5.	Lập trình máy tính khác	6219
6.	Tư vấn máy tính và quản lý cơ sở hạ tầng máy tính	6220

7.	<i>Hoạt động dịch vụ máy tính và công nghệ thông tin khác</i>	6290
8.	<i>Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu</i> <i>Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư; Hoạt động tư vấn mua bán và sáp nhập doanh nghiệp</i>	6619
9.	<i>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê</i> <i>Chi tiết: Kinh doanh bất động sản;</i> <i>(Không bao gồm đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).</i>	6810
10.	<i>Hoạt động của trụ sở văn phòng</i>	7010
11.	<i>Hoạt động dịch vụ hỗ trợ thanh toán, tín dụng</i> <i>Chi tiết: Hoạt động cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán;</i>	8291
12.	<i>Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp</i>	8110
13.	<i>Giáo dục thể thao và giải trí</i>	8551
14.	<i>Cho thuê xe có động cơ</i>	7710
15.	<i>Cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình khác</i>	7729
16.	<i>Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng</i>	5621
17.	<i>Môi giới hợp đồng hàng hóa và chứng khoán</i> <i>Chi tiết: Môi giới hợp đồng hàng hóa</i>	6612
18.	<i>Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển</i>	7730

Việc sửa đổi nội dung nêu trên nhằm bảo đảm phù hợp với nội dung trình Đại hội đồng cổ đông về việc cập nhật, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty tại Mục 5 Tờ trình này; đồng thời phù hợp với sự thay đổi của Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg.

4. Sửa đổi điểm q Khoản 2 Điều 15 của Điều lệ Công ty quy định về quyền của Đại hội đồng cổ đông

“q) Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ (được sửa đổi theo Khoản 84 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP);”

Việc bổ sung nội dung nêu trên để phù hợp với quy định tại Khoản 84 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP; qua đó bảo đảm Điều lệ Công ty phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành.

5. Sửa đổi Khoản 3 Điều 26 Điều lệ Công ty quy định về Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị như sau:

“3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị như sau:

- Cơ cấu Hội đồng quản trị của công ty phải đảm bảo tối thiểu có 01 thành viên Hội đồng quản*

trị là thành viên không điều hành. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của Công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị.

- Tổng số thành viên Hội đồng quản trị phải đảm bảo có tối thiểu 01 thành viên độc lập.”

Việc sửa đổi, bổ sung nêu trên nhằm bảo đảm phù hợp với quy định tại Khoản 79 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP.

6. Bổ sung khoản 5a vào sau Khoản 5 Điều 42 Điều lệ Công ty Quy định về Trách nhiệm trung thực và ngăn ngừa xung đột lợi ích như sau:

“5a. Tổng Giám đốc không được là người có liên quan của người quản lý Công ty, Kiểm soát viên của Công ty và công ty mẹ, người đại diện phần vốn nhà nước, người đại diện phần vốn của doanh nghiệp tại Công ty và công ty mẹ theo quy định tại điểm d khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán.”

Việc bổ sung nêu trên đảm bảo phù hợp với quy định tại Khoản 83 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP.

7. Ngoài ra, các nội dung dẫn chiếu về căn cứ ban hành và hiệu lực nêu tại phần mở đầu và Khoản 1 Điều 59 của Điều lệ cũng được sửa đổi, bổ sung tương ứng với thực tế sửa đổi Điều lệ.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty theo các nội dung trình trên đây. Giao cho Người đại diện theo pháp luật của Công ty tổ chức hoàn thiện và ký ban hành Điều lệ sửa đổi, bổ sung với các nội dung nêu trên. Điều lệ sửa đổi, bổ sung sẽ có hiệu lực kể từ ngày được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Ghi chú: Tài liệu này có thể được sửa đổi/bổ sung và trình ĐHDCĐ xem xét quyết định tại cuộc họp.