

**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.: ~~622~~/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 HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Quý 2 năm 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	(Phân loại lại) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.435.535.667.783	2.753.296.839.296
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	93.450.071.861	58.958.847.050
111	1. Tiền		85.450.071.861	51.458.847.050
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.000.000.000	7.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	2.098.829.994.189	2.430.491.477.660
121	1. Chứng khoán kinh doanh		602.329.565.433	1.700.984.925.660
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.581.570.250)	(849.230.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		1.498.081.999.006	730.355.782.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		160.707.522.818	220.892.567.693
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	58.464.930.382	129.034.230.638
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	6.164.441.685	8.886.685.770
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	102.054.721.267	88.948.221.801
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(5.976.570.516)	(5.976.570.516)
140	IV. Hàng tồn kho	9	70.752.430.831	32.115.556.829
141	1. Hàng tồn kho		70.851.500.516	32.214.626.514
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(99.069.685)	(99.069.685)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		11.795.648.084	10.838.390.064
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	8.763.185.949	4.514.704.546
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.285.787.475	2.171.910.227
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	746.674.660	4.151.775.291
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.563.685.051.626	8.479.964.185.567
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		18.375.816.245	18.349.816.245
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	18.375.816.245	18.349.816.245
220	II. Tài sản cố định		539.346.169.566	569.896.510.217
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	533.046.938.740	561.556.919.846
222	- Nguyên giá		1.210.316.277.151	1.208.928.084.713
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(677.269.338.411)	(647.371.164.867)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	6.299.230.826	8.339.590.371
228	- Nguyên giá		51.397.570.023	50.452.570.023
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(45.098.339.197)	(42.112.979.652)
240	III. Bất động sản đầu tư	13	11.141.778.803	11.250.956.153
241	- Nguyên giá		17.403.806.849	17.403.806.849
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.262.028.046)	(6.152.850.696)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	74.095.915.410	68.396.411.825
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	74.095.915.410	68.396.411.825
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	7.662.042.992.981	7.544.069.754.748
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		7.277.696.646.822	7.100.405.795.377
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		947.950.931.200	937.950.931.200
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(574.041.571.340)	(499.286.971.829)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		10.436.986.299	5.000.000.000
270	VI. Tài sản dài hạn khác		258.682.378.621	268.000.736.379
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	132.394.384.021	137.014.615.602
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	86.311.096.875	86.311.096.875
279	3. Lợi thế thương mại	15	39.976.897.725	44.675.023.902
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.999.220.719.409	11.233.261.024.863

196
NG T
3 PH
ĐOÀN
I.P

4H PH

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	(Phân loại lại) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.909.756.500.441	6.331.657.193.616
310	I. Nợ ngắn hạn		797.982.627.322	610.011.038.443
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	9.582.973.610	7.251.221.234
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	9.872.063.153	-
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		705.617.685	7.633.338.585
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	20	26.979.835.608	51.243.944.072
315	5. Phải trả người lao động		4.691.757.328	3.023.142.185
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	291.722.779.436	146.261.656.004
319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	13.968.060.605	80.000.000
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	22	3.707.567.065	3.660.030.056
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	392.326.190.503	346.431.923.978
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		44.425.782.329	44.425.782.329
330	II. Nợ dài hạn		5.111.773.873.119	5.721.646.155.173
338	1. Phải trả dài hạn khác	22	9.385.247.720	5.385.247.720
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	5.047.088.790.795	5.660.350.593.697
342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	55.299.834.604	55.910.313.756
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	24	5.089.464.218.968	4.901.603.831.247
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
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		32.054.663.773	32.049.837.180
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		64.278.593.211	64.268.503.228
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		635.788.755	635.671.910
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.640.140.148.332	2.455.631.506.081
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		2.418.232.230.702	2.005.862.300.468
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		221.907.917.630	449.769.205.613
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		213.997.274.897	210.660.562.848
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.999.220.719.409	11.233.261.024.863


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



3 - C.T.P
N
AU T
A
HÀ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
			Năm nay		Năm nay	
			VND	(Phân loại lại)	VND	(Phân loại lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	129.905.317.585	84.976.342.053	254.415.142.979	190.669.868.348
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		11.500.246	13.003.320	39.579.960	38.480.735
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		129.893.817.339	84.963.338.733	254.375.563.019	190.631.387.613
11	4. Giá vốn hàng bán	27	75.216.656.743	51.258.304.278	152.285.442.725	112.142.724.432
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		54.677.160.596	33.705.034.455	102.090.120.294	78.488.663.181
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	28	39.012.950.351	32.210.374.822	130.930.568.210	61.344.219.167
23	8. Chi phí tài chính	29	170.147.197.246	3.999.996.703	333.854.173.316	142.747.196.935
24	- Trong đó: Chi phí đi vay		126.676.652.625	86.872.194.698	258.057.907.325	174.501.885.375
25	9. Chi phí bán hàng	30	6.152.097.944	4.161.675.142	11.958.915.642	8.956.779.985
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	19.863.620.238	18.427.692.732	39.085.699.504	34.499.454.213
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		237.647.998.746	89.776.951.657	389.942.112.371	201.061.119.922
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		135.175.194.265	129.102.996.357	238.064.012.413	154.690.571.137
31	13. Thu nhập khác		655.448.985	659.975.509	1.194.556.100	1.189.254.473
32	14. Chi phí khác		719.580.319	1.360.037.358	1.439.435.329	2.383.156.832
40	15. Lợi nhuận khác		(64.131.334)	(700.061.849)	(244.879.229)	(1.193.902.359)
50	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		135.111.062.931	128.402.934.508	237.819.133.184	153.496.668.778
51	17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	7.688.836.420	5.065.838.495	12.657.308.804	10.564.822.880
52	18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33	258.744.375	(260.205.241)	(609.901.275)	(1.036.943.118)
60	19. Lợi nhuận sau thuế TNDN		123.163.482.136	123.597.301.254	225.771.725.655	143.968.789.016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
			Năm nay		Năm nay	
			VND	(Phân loại lại)	VND	(Phân loại lại)
61	20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		126.489.712.106	107.073.122.064	221.907.917.630	124.917.976.390
62	21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		673.770.030	16.524.179.190	3.863.808.025	19.050.812.626
70	22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	592	501	1.038	584
71	23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		592	501	1.038	584



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 HỢP NHẤT

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		237.819.133.184	153.496.668.778
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		37.690.836.616	40.102.454.591
03	- Các khoản dự phòng		75.486.939.761	(33.470.439.035)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính		(454.777.470.350)	(253.191.798.029)
06	- Chi phí lãi vay		258.796.104.423	174.736.455.283
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		155.015.543.634	81.673.341.588
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		56.986.477.005	87.284.128.965
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(38.636.874.002)	(28.016.862.912)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		32.652.786.389	276.219.260.954
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		371.750.178	(10.745.333.936)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		1.098.655.360.227	425.317.718.787
14	- Chi phí đi vay đã trả		(112.222.220.812)	(142.317.801.439)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(39.331.230.960)	(44.626.673.043)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(600.000.000)	(600.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.152.891.591.659	644.187.778.964
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		(8.032.696.023)	(9.523.218.461)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.298.520.000.000)	(1.097.094.486.301)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		561.201.431.259	620.530.389.134
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(30.790.000.000)	(78.527.000.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	90.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		232.774.352.291	23.117.755.580
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(543.366.912.473)	(541.496.470.048)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		86.622.295.520	36.200.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(654.728.028.995)	(106.000.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(6.927.720.900)	(27.953.659.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(575.033.454.375)	(97.753.659.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

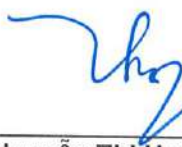
(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		34.491.224.811	4.937.649.916
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		58.958.847.050	65.503.488.551
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	93.450.071.861	70.441.138.467



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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: 644 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 601 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:

- Đầu tư tài chính, tư vấn tài chính, đầu tư chứng khoán;
- Đầu tư dự án thủy điện;
- Đầu tư bất động sản;
- Cung cấp giải pháp doanh nghiệp

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư tài chính, tư vấn tài chính;
- Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán;
- Kinh doanh điện thương phẩm;
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản;
- Lập trình máy vi tính, dịch vụ công nghệ thông tin;
- Các dịch vụ khác.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2026 gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. 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)	Hà Nội	100,00%	100,00%	Hoạt động quản lý quỹ
2. Công ty Cổ phần Đầu tư IPA	Hà Nội	92,71%	92,71%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
3. Công ty TNHH Anvie Life (i)	Hà Nội	91,52%	100,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
4. Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood (i)	Hà Nội	59,42%	64,93%	Kinh doanh thực phẩm dinh dưỡng
5. Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (i)	Hà Nội	91,08%	98,24%	Kinh doanh, xuất khẩu các sản phẩm từ ong
6. Công ty TNHH Di sản thiên nhiên Hoàng Liên Sơn (i)	Lào Cai	89,79%	100,00%	Sản xuất chè
7. Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (i)	Lào Cai	89,81%	95,19%	Đầu tư dự án thủy điện
8. Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF	Hà Nội	99,90%	99,90%	Hoạt động tư vấn quản lý
9. Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA (ii)	Hà Nội	99,02%	100,00%	Lập trình máy vi tính
10. Công ty TNHH Tư vấn Quản trị IPA (ii)	Hà Nội	89,91%	90,00%	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính
11. Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Anvie (ii)	Hà Nội	69,32%	70,00%	Lập trình máy vi tính
12. Công ty Cổ phần Stockbook(ii)	Hà Nội	64,37%	65,00%	Cổng thông tin

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cấu trúc tập đoàn (tiếp theo)

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2026 gồm (tiếp theo):

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
13. Công ty Cổ phần IPA Living (đổi tên từ Công ty Cổ phần Dstation) (i)	Hà Nội	73,23%	80,02%	Kinh doanh bất động sản đi thuê
14. Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An	Đà Nẵng	98,16%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
15. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lũng Xuân (i)	Hà Nội	89,44%	98,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
16. Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương (i)	Hải Phòng	74,84%	80,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
17. Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long (i)	Cần Thơ	92,09%	99,33%	Kinh doanh bất động sản
18. Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	91,50%	98,69%	Dịch vụ liên quan đến in
19. Công ty TNHH GAO Solutions (i)	Hà Nội	91,52%	100,00%	Nhà hàng, dịch vụ ăn uống
20. Công ty TNHH Quản lý Đầu tư IPROSPER (đổi tên từ Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IPROSPER) (ii)	Hà Nội	99,90%	100,00%	Tư vấn quản lý kinh doanh
21. Công ty TNHH Quản lý Đầu tư ICAPITAL (đổi tên từ Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư ICAPITAL) (ii)	Hà Nội	99,90%	100,00%	Tư vấn quản lý kinh doanh
22. Công ty TNHH Quản lý Đầu tư IVALUE (đổi tên từ Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IVALUE) (ii)	Hà Nội	99,90%	100,00%	Tư vấn quản lý kinh doanh
23. Công ty TNHH Quản lý Đầu tư IVISION (đổi tên từ Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư IVISION) (ii)	Hà Nội	99,90%	100,00%	Tư vấn quản lý kinh doanh
24. Công ty TNHH IGROWTH CAPITAL (đổi tên từ Công ty Cổ phần IGROWTH CAPITAL)	Hà Nội	99,90%	100,00%	Tư vấn quản lý kinh doanh
25. Công ty TNHH Sách Phương Bối (đổi tên từ Công ty TNHH Sách Lá Bối) (ii)	Hà Nội	89,91%	100,00%	Hoạt động xuất bản

(i) Công ty con gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư IPA.

(ii) Công ty con gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF.

- Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn: 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 (thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC), Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC .

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 37 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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho quý 2 năm 2026. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.



2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền gửi ở tài khoản giao dịch chứng khoán.

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

2.6 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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.

007
CÔNG
CỔ
HÀNG
ĐẠI
HÀNG

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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 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 hợp nhất 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.

96
T
H
N
P
PHI

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . 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:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị khác	03 - 09 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	04 - 10 năm
- Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	08 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 07 năm
- Nhãn hiệu hàng hóa	05 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	04 năm

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

2.11 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
--------------------------	-------------

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

2.12 . 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.

2.13 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14 . Chi phí trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

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

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

2.16 . 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.

2.17 . Chi phí đi vay

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

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

2.18 . 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 báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay, lãi trái phiếu, chi phí phát hành trái phiếu,... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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.

2.19 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ kế toán báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán.

2.20 . Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.21 . 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).

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

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.

2.22 . Doanh thu

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

2.23 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán lập báo cáo (kỳ kế toán trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của kỳ kế toán phát sinh (kỳ sau).

2.24 . Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ kế toán và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kế toán.

2.25 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.26 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a. Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

b. Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.27 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ kế toán.

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	866.203.262	511.678.470
Tiền gửi ngân hàng	69.716.209.742	48.966.961.610
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	51.708.183.862	33.447.821.195
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	14.470.192.098	11.010.817.502
- Các ngân hàng khác	3.537.833.782	4.508.322.913
Tiền gửi trên tài khoản giao dịch chứng khoán	14.790.960.523	1.980.206.970
- Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	14.657.602.894	1.831.853.648
- Đơn vị khác	133.357.629	148.353.322
Tiền đang chuyển	76.698.334	-
Các khoản tương đương tiền (*)	8.000.000.000	7.500.000.000
	93.450.071.861	58.958.847.050

(*) Tại ngày 30/06/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) với lãi suất 4,75%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan	41.200.600.667	104.221.275.923
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	11.380.625.758	43.807.574.463
- Công ty CP Ẩm thực Mặt trời vàng	569.543.749	509.981.193
- Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	29.250.431.160	59.903.720.267
Bên khác	17.264.329.715	24.812.954.715
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc	13.829.639.900	20.716.182.234
- Các khách hàng khác	3.434.689.815	4.096.772.481
	58.464.930.382	129.034.230.638

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên khác		
- Ông Vương Trung Nguyên	2.000.000.000	2.000.000.000
- Các nhà cung cấp khác	4.164.441.685	6.886.685.770
	6.164.441.685	8.886.685.770

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Bên liên quan	7.973.032.000	-
- Phải thu cổ tức: Công ty CP Giải pháp phần mềm tài chính	3.672.000.000	-
- Phải thu cổ tức: Công ty CP Phát triển điện Trà Vinh	4.301.032.000	-
Bên khác		
- Phải thu lãi tiền gửi, trái tức	7.077.993.174	7.528.768.303
- Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	20.000.000	20.000.000
- Kinh phí giải phóng mặt bằng của Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt	19.105.084.881	19.105.084.881
- Trung tâm Giải phóng mặt bằng và Môi trường đô thị	10.570.288.983	10.570.288.983
- Ký cược, ký quỹ	346.355.000	339.782.422
- Tạm ứng	55.260.100.941	40.202.834.937
- Hợp tác thành lập quỹ đầu tư	-	10.000.000.000
- Phải thu khác	1.701.866.288	1.181.462.275
	102.054.721.267	88.948.221.801
b. Dài hạn		
Bên khác		
- Ký cược, ký quỹ	18.375.816.245	18.349.816.245
+ Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt	12.422.387.000	12.422.387.000
+ Các khoản ký quỹ khác	5.953.429.245	5.927.429.245
	18.375.816.245	18.349.816.245

8 . NỢ XẤU

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	356.168.704	(356.168.704)	356.168.704	(356.168.704)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.124.637.114	(2.124.637.114)	2.124.637.114	(2.124.637.114)
Phải thu ngắn hạn khác	3.495.764.698	(3.495.764.698)	3.495.764.698	(3.495.764.698)
	5.976.570.516	(5.976.570.516)	5.976.570.516	(5.976.570.516)

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	9.176.580.242	(99.069.685)	7.027.039.679	(99.069.685)
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	38.672.974.167	-	3.288.121.437	-
- Sản phẩm	3.730.910.758	-	4.040.869.257	-
- Hàng hóa	19.271.035.349	-	17.858.596.141	-
	70.851.500.516	(99.069.685)	32.214.626.514	(99.069.685)

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

		30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Xây dựng cơ bản		74.095.915.410	68.396.411.825
+ Dự án Khu sinh thái Lũng Xuân	(1)	7.143.397.520	7.143.397.520
+ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, phường Thốt Nốt	(2)	21.209.336.562	20.681.569.062
+ Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong	(3)	18.668.409.684	16.164.403.407
+ Căn biệt thự phố tại dự án Khu phố PALM GARDEN Phú Quốc	(4)	17.899.294.830	17.899.294.830
+ Các dự án khác		9.175.476.814	6.507.747.006
		74.095.915.410	68.396.411.825

(1) Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 251031000075 ngày 29/02/2008 của UBND tỉnh Hòa Bình với tổng mức đầu tư là khoảng 448 tỷ VND, chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư Phát triển Lũng Xuân (Công ty con của Công ty), tổng diện tích quy hoạch 199,08 ha tại xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là xã Yên Xuân, Hà Nội).

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)

(2) Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, 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.

(3) Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 2413/QĐ-UBND ngày 11/06/2020, quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo Quyết định số 3619/QĐ-UBND ngày 14/07/2023, tổng vốn đầu tư dự kiến 618 tỷ VND, mục tiêu đầu tư là để xây dựng tòa nhà văn phòng (trụ sở làm việc và văn phòng cho thuê), trung tâm nghiên cứu, dịch vụ, giới thiệu và phân phối sản phẩm. Thời gian hoạt động của dự án là 50 năm.

(4) 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.

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 02.

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Nhãn hiệu hàng hóa VND	Phần mềm máy vi tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá TSCĐ				
Số dư tại ngày 01/01/2026	356.250.000	49.656.320.023	440.000.000	50.452.570.023
Số tăng trong kỳ	-	945.000.000	-	945.000.000
- Mua trong kỳ	-	345.000.000	-	345.000.000
- Tự xây dựng	-	600.000.000	-	600.000.000
Số dư tại ngày 30/06/2026	356.250.000	50.601.320.023	440.000.000	51.397.570.023
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư tại ngày 01/01/2026	323.453.705	41.349.525.947	440.000.000	42.112.979.652
- Khấu hao trong kỳ	32.796.295	2.952.563.250	-	2.985.359.545
Số dư tại ngày 30/06/2026	356.250.000	44.302.089.197	440.000.000	45.098.339.197
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2026	32.796.295	8.306.794.076	-	8.339.590.371
Tại ngày 30/06/2026	-	6.299.230.826	-	6.299.230.826

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 25.307.069.725 VND.

13 .BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư tại ngày 01/01/2026	4.578.359.545	12.825.447.304	17.403.806.849
Số dư tại ngày 30/06/2026	4.578.359.545	12.825.447.304	17.403.806.849
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	6.152.850.696	6.152.850.696
- Khấu hao trong kỳ	-	109.177.350	109.177.350
Số dư tại ngày 30/06/2026	-	6.262.028.046	6.262.028.046
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	4.578.359.545	6.672.596.608	11.250.956.153
Tại ngày 30/06/2026	4.578.359.545	6.563.419.258	11.141.778.803

Chi tiết danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2026:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
- Quyền sử dụng đất lâu dài tại Phường Hội An Đông, TP. Đà Nẵng	4.578.359.545	-	4.578.359.545
- Quyền sử dụng đất lâu dài ở số 20 Lê Đại Hành, phường Hồng Bàng, TP. Hải Phòng	7.390.386.263	3.347.729.023	4.042.657.240
- Căn hộ B-0408 tại Cao ốc Manor, 91 Nguyễn Hữu Cánh, phường Thanh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh	5.435.061.041	2.914.299.023	2.520.762.018
	17.403.806.849	6.262.028.046	11.141.778.803

14 .CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
- Chi phí bảo hiểm	342.848.857	601.591.403
- Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng	2.031.139.815	1.543.602.761
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	561.904.647	574.357.232
- Chi phí công nghệ thông tin	2.196.127.466	776.780.038
- Chi phí thuê đất	2.408.844.000	-
- Các khoản khác	1.222.321.164	1.018.373.112
	8.763.185.949	4.514.704.546
Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.579.058.616	3.707.580.859
- Chi phí công nghệ thông tin	7.136.387.181	8.806.248.062
- Chi phí sửa chữa, cải tạo	5.237.323.074	4.749.703.597
- Phí tư vấn pháp lý cấp quyền sử dụng đất tại 19 Trúc Khê	2.722.222.235	2.788.888.901
- Lợi thế quyền thuê đất (*)	112.558.210.335	115.417.985.191
- Các khoản khác	1.161.182.580	1.544.208.992
	132.394.384.021	137.014.615.602

(*) Tại thời điểm đạt quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Ong Trung Ương, Tập đoàn đã ghi nhận giá trị Lợi thế quyền thuê đất của Công ty con này theo giá trị hợp lý với số tiền 154.886.038.169 VND, chi phí phân bổ trong quý này là 1.437.787.359 VND.

15 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Xem chi tiết Phụ lục 03.

16 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 04.

17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan	411.335.246	227.008.602
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	96.111.747	62.728.055
- Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	194.806.183	6.277.783
- Công ty CP Âm thực Mặt trời vàng	120.417.316	158.002.764
Bên khác	9.171.638.364	7.024.212.632
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang	980.207.106	980.207.106
- Công ty CP Thủy điện Thác Bà	1.792.079.706	-
- Công ty Cổ phần Thảo mộc Bản Địa Việt	1.336.541.268	1.706.902.460
- Phải trả các đối tượng khác	5.062.810.284	4.337.103.066
	9.582.973.610	7.251.221.234

18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	4.943.973.671	-
- Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	4.928.089.482	-
	9.872.063.153	-

19 . PHẢI TRẢ CÔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan		
- Ông Vũ Hiền	-	1.396.732.900
- Bà Phạm Minh Hương	-	1.218.000.000
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	-	630.500.922
Bên khác		
- Các đối tượng khác	705.617.685	4.388.104.763
	705.617.685	7.633.338.585

20 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 05.

21 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	12.937.813.243	15.565.785.178
- Lãi trái phiếu phát hành	274.556.507.761	126.092.849.313
- Phí phát hành trái phiếu	-	420.000.000
- Chi phí xây dựng nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B	3.460.640.043	3.460.640.043
- Chi phí phải trả khác	767.818.389	722.381.470
	291.722.779.436	146.261.656.004
Trong đó: Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	9.710.841.472	1.009.542.925
	9.710.841.472	1.009.542.925

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	3.144.193.786	3.248.131.386
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	563.373.279	411.898.670
	3.707.567.065	3.660.030.056
b. Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.385.247.720	5.385.247.720
	9.385.247.720	5.385.247.720
c. Trong đó: Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	2.413.000.000	2.413.000.000
- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	1.362.497.833	1.361.173.559
	3.775.497.833	3.774.173.559

23 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản và phí dịch vụ	13.968.060.605	80.000.000
Trong đó, bên liên quan:		
+ Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	7.323.818.180	-
+ Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	6.644.242.425	80.000.000
	13.968.060.605	80.000.000

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem chi tiết Phụ lục 06.

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	7.633.338.585	4.212.439.685
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	-	40.758.934.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(6.927.720.900)	(27.953.659.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	705.617.685	17.017.714.685

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 đầu tư phát triển	64.278.593.211	64.268.503.228
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	635.788.755	635.671.910

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

a. Tài sản cho thuê ngoài

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

26 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND
Doanh thu bán điện thương phẩm	34.112.346.708	42.172.842.482
Doanh thu bán hàng hóa	6.959.435.806	4.962.065.065
Doanh thu bán sản phẩm	4.936.742.172	2.371.488.017
Doanh thu cung cấp dịch vụ	80.656.792.899	35.469.946.489
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh	3.240.000.000	-
	129.905.317.585	84.976.342.053
Trong đó: Bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	79.559.983.259	31.644.622.110

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND
Giá vốn bán điện thương phẩm	18.234.871.777	19.721.622.474
Giá vốn của hàng hóa đã bán	4.425.412.695	3.145.010.465
Giá vốn của sản phẩm đã bán	4.205.609.141	1.511.388.052
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	45.980.057.887	25.442.495.928
Giá vốn từ hợp tác kinh doanh	932.917.884	-
Phân bổ lợi thế quyền thuê đất	1.437.787.359	1.437.787.359
	75.216.656.743	51.258.304.278
Trong đó: Bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	285.945.094	256.371.325

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu, lãi chứng chỉ tiền gửi	37.717.539.429	27.862.009.644
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	4.310.000.000
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	1.258.910.000	2.199
Cổ tức, lợi nhuận được chia	36.500.922	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	38.362.979
	39.012.950.351	32.210.374.822
Trong đó: Bên liên quan	5.145.702.065	26.961.277

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu phát hành	126.676.652.625	86.872.194.698
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	42.986.570.577	(83.457.544.863)
Các chi phí hoạt động tài chính khác	483.974.044	585.346.868
	170.147.197.246	3.999.996.703
Trong đó: Bên liên quan	4.705.232.855	465.697.297

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ	154.799.326	49.202.984
Chi phí nhân công	3.015.589.964	2.281.014.943
Chi phí khấu hao tài sản cố định	58.733.879	160.011.070
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.041.962.542	951.966.340
Chi phí khác bằng tiền	881.012.233	719.479.805
	6.152.097.944	4.161.675.142

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	8.015.753.879	7.129.595.228
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	423.602.148	118.203.355
Chi phí khấu hao tài sản cố định	569.067.561	769.306.792
Thuế, phí, và lệ phí	1.070.190.694	456.987.112
Chi phí dự phòng	-	(800.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.354.543.437	5.601.551.784
Chi phí khác bằng tiền	1.081.399.430	2.721.050.053
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	2.349.063.089	2.430.998.408
	19.863.620.238	18.427.692.732

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	7.688.836.420	5.065.838.495
	7.688.836.420	5.065.838.495

33 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a. Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	86.311.096.875	86.311.096.875
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	86.311.096.875	86.311.096.875

b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	55.299.834.604	55.910.313.756
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	55.299.834.604	55.910.313.756

c. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	258.701.397	19.794.759
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	42.978	(280.000.000)
	258.744.375	(260.205.241)

34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	126.489.712.106	107.073.122.064
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	126.489.712.106	107.073.122.064
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	213.835.775	213.835.775
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	592	501

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

Tại ngày 30/06/2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

35 . 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 hợp nhất này.

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát	Có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Hội An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Giải pháp phần mềm tài chính	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Biggee	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Công ty liên kết
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	Công ty liên kết
Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Âm thực Mặt trời vàng	Ông Vũ Hoàng Hà là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty và bên liên quan



36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.014.561.977	6.949.898.047
- Mua chứng khoán kinh doanh	202.673.002.260	-
- Phí phát hành trái phiếu, phí lưu ký, phí giao dịch	260.763.882	465.697.297
- Lãi từ hoạt động chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	-	-
- Tiền điện, nước thu hộ	288.214.528	337.365.005
- Cổ tức được chia	196.659.238.500	196.659.238.500
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	59.432.728	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu hợp tác kinh doanh	3.240.000.000	-
- Tiền điện, nước thu hộ	317.132.835	573.687.114
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm	128.531.490	366.552.763
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm	592.555.257	820.708.666
- Chi phí thuê tài sản, mua hàng hóa, dịch vụ	90.000.000	452.125.027
- Tiền điện, nước thu hộ	121.553.333	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Ẩm thực Mặt trời vàng		
- Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm	482.421.853	61.839.200
- Chi phí mua hàng hóa, sản phẩm	338.635.060	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Mua chứng khoán kinh doanh	19.100.670.931	-
- Bán chứng khoán kinh doanh	37.390.340.000	-
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh	533.510.000	-
- Thu hồi cho vay Dplus	20.465.600.000	-
- Lãi cho vay Dplus, lãi tiền gửi	163.819.962	-

1796
NG T
PHÍ
OÀN T
I.P.
PHỔ

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Nhận tiền đặt cọc	-	200.000.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	1.983.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	201.000.000	1.581.000.000
- Nhận chuyển nhượng vốn góp	-	626.250.000
- Tiền điện, nước thu hộ	4.282.402	4.568.790
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Phát triển điện Trà Vinh		
- Cổ tức được chia	6.989.177.000	1.612.887.000
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính		
- Cổ tức được chia	3.672.000.000	2.520.000.000
Giao dịch giữa Công ty TNHH Tư vấn Quản trị IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.467.203.000	2.372.797.000
- Chia cổ tức	-	-
Giao dịch giữa Công ty TNHH Tư vấn Quản trị IPA và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.709.762.000	2.029.692.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.203.166.666	4.484.485.012
- Lãi cho vay, lãi tiền gửi	25.583	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Công ty Cổ phần Giải pháp phần mềm tài chính		
- Mua hàng hóa, dịch vụ phần mềm	63.750.000	63.750.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu dịch vụ phần mềm	31.716.621.111	4.619.170.010
- Mua hàng hóa, dịch vụ	-	-

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Giao dịch phát sinh trong kỳ (tiếp theo):

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần IPA Living và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.631.818.183	2.428.363.636
- Cho vay Dplus	-	6.000.000.000
- Thu hồi cho vay Dplus	4.000.000.000	5.000.000.000
- Lãi cho vay, lãi tiền gửi	30.325.760	16.764.280
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần IPA Living và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.339.948.747	2.572.061.174
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần IPA Living và Công ty Cổ phần Âm thực Mặt trời vàng		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	180.000.000	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý Anvie và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Cung cấp dịch vụ	333.600.000	-
- Thu hồi cho vay Dplus	-	10.100.000.000
- Lãi cho vay Dplus, lãi tiền gửi	-	3.113.047
- Lãi bán trái phiếu kinh doanh	-	7.083.950
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý Anvie và Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện		
- Cung cấp dịch vụ	545.800.000	-
Giao dịch giữa Công ty TNHH Quản lý quỹ Đầu tư IPA Partner và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Doanh thu phí quản lý danh mục	1.660.295.955	1.322.716.037
- Phí giao dịch, phí đại lý	285.945.094	256.371.325
Giao dịch giữa Công ty TNHH Quản lý quỹ Đầu tư IPA Partner và Công ty Cổ phần Âm thực Mặt trời vàng		
- Doanh thu phí quản lý danh mục	53.264.292	52.338.565
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và ông Vũ Hiền		
- Chia cổ tức	-	4.060.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư IPA và bà Phạm Minh Hương		
- Chia cổ tức	-	4.060.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và ông Vũ Hiền		
- Chia cổ tức	-	441.575.400



36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Giao dịch phát sinh trong kỳ (tiếp theo):

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND
Giao dịch giữa Công ty TNHH Quản lý đầu tư IVISION và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Bán chứng khoán kinh doanh	104.322.400.000	-
- Mua chứng khoán	104.256.000.000	-
- Vay ký quỹ	4.986.720	-
- Phí lưu ký, phí giao dịch	25.869.920	-
- Lãi tiền vay	1.943.869.070	-
- Lãi trái phiếu	1.641.114.035	-
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh	322.400.000	-
Giao dịch giữa Công ty TNHH Quản lý đầu tư IVALUE và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Bán chứng khoán kinh doanh	26.080.600.000	-
- Mua chứng khoán	26.064.000.000	-
- Vay ký quỹ	1.324.800	-
- Phí lưu ký, phí giao dịch	6.545.617	-
- Lãi tiền vay	486.164.384	-
- Lãi trái phiếu	410.301.345	-
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh	80.600.000	-
Giao dịch giữa Công ty TNHH Quản lý đầu tư ICAPITAL và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Bán chứng khoán kinh doanh	104.322.400.000	-
- Mua chứng khoán	103.713.000.000	-
- Vay ký quỹ	4.968.000	-
- Phí lưu ký, phí giao dịch	25.851.200	-
- Lãi tiền vay	1.944.652.556	-
- Lãi trái phiếu	1.641.205.380	-
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh	322.400.000	-
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:		
	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND
Thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	481.500.000	406.500.000

37 . THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho quý 2 năm 2025 đã được Công ty lập và trình bày.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.2, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC (Thông tư 99) và áp dụng Thông tư 43/2026/TT-BTC (Thông tư 43) 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 6 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 và Thông tư 43.

Chi tiết trình bày lại tại Phụ lục 07: 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

00
C
C
P
1/4/26

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 trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
a.1. Ngắn hạn	1.498.081.999.006	1.498.081.999.006	-	730.355.782.000	730.355.782.000	-
a.1.1. Tiền gửi có kỳ hạn	23.233.470.247	23.233.470.247	-	-	-	-
Bên khác						
- Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (i)	23.233.470.247	23.233.470.247	-	-	-	-
+Gốc tiền gửi	22.920.000.000	22.920.000.000	-	-	-	-
+ Lãi tiền gửi	313.470.247	313.470.247	-	-	-	-
a.1.2. Cho vay	1.474.848.528.759	1.474.848.528.759	-	730.355.782.000	730.355.782.000	-
Bên liên quan						
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	-	-	-	59.213.336.986	59.213.336.986	-
+Gốc cho vay	-	-	-	59.080.000.000	59.080.000.000	-
+ Lãi cho vay	-	-	-	133.336.986	133.336.986	-
- Công ty Cổ phần Biggee (iii)	126.364.715	126.364.715	-	125.739.891	125.739.891	-
+Gốc cho vay	118.000.000	118.000.000	-	118.000.000	118.000.000	-
+ Lãi cho vay	8.364.715	8.364.715	-	7.739.891	7.739.891	-
Bên khác						
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Dstation (ii)	1.447.842.386.078	1.447.842.386.078	-	644.623.120.103	644.623.120.103	-
+Gốc cho vay	1.405.761.889.233	1.405.761.889.233	-	632.671.431.259	632.671.431.259	-
+ Lãi cho vay	42.080.496.845	42.080.496.845	-	11.951.688.844	11.951.688.844	-
- Các đối tượng khác (iii)	26.879.777.966	26.879.777.966	-	26.393.585.020	26.393.585.020	-
+Gốc cho vay	26.567.568.121	26.567.568.121	-	25.724.656.000	25.724.656.000	-
+ Lãi cho vay	312.209.845	312.209.845	-	668.929.020	668.929.020	-
a.2. Dài hạn	10.436.986.299	10.436.986.299	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
Cho vay	10.436.986.299	10.436.986.299	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
Bên khác						
- Công ty Cổ phần Nông nghiệp Hữu cơ Khang Tuệ (iv)	10.436.986.299	10.436.986.299	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
+Gốc cho vay	10.000.000.000	10.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
+ Lãi cho vay	436.986.299	436.986.299	-	-	-	-
	1.508.518.985.305	1.508.518.985.305	-	735.355.782.000	735.355.782.000	-

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi có kỳ hạn như sau:

(i) Khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất 7,8%/năm.

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

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

(ii) Các khoản cho vay với thời hạn không quá 12 tháng, lãi suất từ 4,0%/năm đến 10,0%/năm. Mục đích của khoản vay là sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của bên vay. Khoản vay được đảm bảo bằng các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của bên vay và tài sản hình thành từ khoản tiền vay của hợp đồng vay).

(iii) Các khoản cho vay với thời hạn không quá 12 tháng hoặc không thời hạn, lãi suất từ 0,0%/năm đến 16,0%/năm. Mục đích của khoản vay là sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của bên vay. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay để đảm bảo nghĩa vụ quy định tại hợp đồng.

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay dài hạn như sau:

(iv) Khoản cho vay theo Hợp đồng số 3110/HĐVTS/KT-OTW ký ngày 31/10/2025 với thời hạn từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên đến 30/6/2028, lãi suất 10,0%/năm. Mục đích của khoản vay là sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của bên vay. Khoản vay được đảm bảo bằng các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của bên vay và tài sản hình thành từ khoản tiền vay của hợp đồng vay).

b. Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị dự phòng VND
- Tổng giá trị cổ phiếu	352.497.310.000	(*)	(1.581.570.250)	239.878.310.000	(*)	(849.230.000)
+ Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Trung Nam	332.619.000.000	(*)	-	220.000.000.000	(*)	-
+ CTCP Đầu tư Thế giới Di động (MWG) (ii)	9.994.980.000	9.840.600.000	(154.380.000)	9.994.980.000	11.138.400.000	-
+ CTCP Cơ Điện Lạnh (REE) (ii)	9.883.330.000	8.456.139.750	(1.427.190.250)	9.883.330.000	9.034.100.000	(849.230.000)
- Tổng giá trị trái phiếu	209.832.255.645	(*)	-	816.770.999.472	(*)	-
+ 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 (i)	-	-	-	339.770.000.000	(*)	-
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (i)	-	-	-	388.940.000.000	(*)	-
+ Công ty Cổ phần CMC	72.050.800.761	(*)	-	72.989.528.904	(*)	-
+ Trái phiếu khác	33.688.831.926	(*)	-	15.071.470.568	(*)	-
- Chứng khoán và công cụ tài chính khác	39.999.999.788	(*)	-	644.335.616.188	(*)	-
+ Chứng chỉ quỹ đầu tư trái phiếu linh hoạt VND	39.999.999.788	(*)	-	39.999.999.788	(*)	-
+ Chứng chỉ tiền gửi Techcombank (i)	-	-	-	500.500.000.000	(*)	-
+ Chứng chỉ tiền gửi Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (i)	-	-	-	103.835.616.400	(*)	-
	602.329.565.433	(*)	(1.581.570.250)	1.700.984.925.660	(*)	(849.230.000)

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

(ii) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HOSE và UpCOM tại ngày 30/06/2026 và 31/12/2025.

(*) 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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 2 năm 2026

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

c. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

	30/06/2026				01/01/2026			
Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu		Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	
			VND				VND	
- Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	Tp. Hà Nội	25,84	25,84	5.432.436.591.956	25,84	25,84	5.326.209.554.387	
- Công ty CP Phát triển Điện Trà Vinh	Vĩnh Long	20,43	20,43	30.106.516.453	20,43	20,43	31.983.527.165	
- Công ty CP Giải pháp Phần mềm Tài chính	Tp. Hà Nội	40,80	40,80	82.203.327.253	28,00	28,00	44.538.031.041	
Công ty CP Biggee	Tp. Hà Nội	23,27	31,00	-	23,27	31,00	-	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Cần Thơ	48,60	48,60	212.583.318.766	48,60	48,60	211.779.028.262	
Công ty CP Du Lịch Dịch Vụ Hội An	Đà Nẵng	20,01	20,01	50.517.807.512	20,01	20,01	47.877.989.097	
Tổng Công ty CP Bảo hiểm Bưu điện	Tp. Hà Nội	24,44	24,46	1.469.849.084.882	24,44	24,46	1.438.017.665.425	
				<u>7.277.696.646.822</u>			<u>7.100.405.795.377</u>	

Các giao dịch trong yếu giữa Tập đoàn và Công ty liên kết trong kỳ: Xem Thuyết minh 36.

d. 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
Công ty Cổ phần Stringee	8.391.011.200	1.861.239.779	(6.529.771.421)	8.391.011.200	2.850.039.371	(5.540.971.829)
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (*)	928.400.000.000	361.284.000.000	(567.116.000.000)	928.400.000.000	434.654.000.000	(493.746.000.000)
Công ty CP Giải pháp phần mềm DGOS	1.159.920.000	1.159.920.000	-	1.159.920.000	1.159.920.000	-
Quý Đầu tư Thành viên IPA	10.000.000.000	9.604.200.081	(395.799.919)	-	-	-
	947.950.931.200	373.909.359.860	(574.041.571.340)	937.950.931.200	438.663.959.371	(499.286.971.829)
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định theo giá trị						

(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu này trên sàn HOSE tại ngày 30/06/2026 và 31/12/2025.

Thông tin chi tiết về các công ty nhận vốn đầu tư của Công ty vào ngày 30/06/2026 như sau:

Tên công ty nhận vốn đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Stringee	Tầng 16, tòa nhà văn phòng 2 - Dự án Sun Square, Số 21 Lê Đức Thọ, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	8,08%	12,55%	Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi; Lập trình máy vi tính
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỳ	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
Công ty Cổ phần Giải pháp phần mềm DGOS	Tầng 2, Tòa CT1, Chung cư Ban cơ yếu Chính phủ, số 43 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, Hà Nội	9,00%	9,00%	Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính
Quý Đầu tư Thành viên IPA	Số 1, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	20,00%	20,00%	Lập trình máy vi tính
				Đầu tư tài chính



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 2 năm 2026

Phụ lục 02 : TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quân lý VND	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá							
Số dư tại ngày 01/01/2026	842.870.044.014	350.907.795.878	7.448.869.001	6.576.663.756	226.160.265	898.551.799	1.208.928.084.713
Số tăng trong kỳ	240.787.761	1.061.765.788	-	85.638.889	-	-	1.388.192.438
- Mua trong kỳ	-	523.157.481	-	85.638.889	-	-	608.796.370
- Đầu tư XDCB hoàn thành	240.787.761	538.608.307	-	-	-	-	779.396.068
Số dư tại ngày 30/06/2026	843.110.831.775	351.969.561.666	7.448.869.001	6.662.302.645	226.160.265	898.551.799	1.210.316.277.151
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư tại ngày 01/01/2026	363.175.206.637	275.188.467.041	4.253.071.635	3.740.893.361	226.160.265	787.365.928	647.371.164.867
Số tăng trong kỳ	15.298.005.863	13.457.567.800	594.201.824	465.692.020	-	82.706.037	29.898.173.544
- Khấu hao trong kỳ	15.298.005.863	13.457.567.800	594.201.824	465.692.020	-	82.706.037	29.898.173.544
Số dư tại ngày 30/06/2026	378.473.212.500	288.646.034.841	4.847.273.459	4.206.585.381	226.160.265	870.071.965	677.269.338.411
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2026	479.694.837.377	75.719.328.837	3.195.797.366	2.835.770.395	-	111.185.871	561.556.919.846
Tại ngày 30/06/2026	464.637.619.275	63.323.526.825	2.601.595.542	2.455.717.264	-	28.479.834	533.046.938.740

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 156.739.714.278 VND;
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 19.454.924.351 VND.

Phụ lục 03 : LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương		Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà		Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In		Công ty Cổ phần Công Trung ương		Công ty TNHH Quản lý quỹ Đầu tư IPA Partner		Công ty TNHH Quản lý đầu tư IVISION		Công ty TNHH Quản lý đầu tư IVALUE		Công ty TNHH Quản lý đầu tư ICAPITAL		Công ty TNHH Quản lý đầu tư IPROSPER		Tổng	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Nguyên giá																				
Số dư tại ngày 01/01/2026	9.215.886.844		1.139.840.432		7.247.912.227		51.773.781.815		29.002.355.466		946.330.913		1.376.302.932		1.036.934.104		610.931.437		102.350.276.170	
Số dư tại ngày 30/06/2026	9.215.886.844		1.139.840.432		7.247.912.227		51.773.781.815		29.002.355.466		946.330.913		1.376.302.932		1.036.934.104		610.931.437		102.350.276.170	
Giá trị hao mòn lũy kế																				
Số dư tại ngày 01/01/2026	7.833.503.814		1.139.840.432		7.247.912.227		35.378.750.910		6.042.157.390		7.886.091		11.469.191		8.641.118		5.091.095		57.675.252.268	
Số phân bổ trong kỳ	460.794.343		-		-		2.588.689.091		1.450.117.773		47.316.546		68.815.147		51.846.705		30.546.572		4.698.126.177	
Số dư tại ngày 30/06/2026	8.294.298.157		1.139.840.432		7.247.912.227		37.967.440.001		7.492.275.163		55.202.637		80.284.338		60.487.823		35.637.667		62.373.378.445	
Giá trị còn lại																				
Tại ngày 01/01/2026	1.382.383.030		-		-		16.395.030.905		22.960.198.076		938.444.822		1.364.833.741		1.028.292.986		605.840.342		44.675.023.902	
Tại ngày 30/06/2026	921.588.687		-		-		13.806.341.814		21.510.080.303		891.128.276		1.296.018.594		976.446.281		575.293.770		39.976.897.725	

Phụ lục 04 : VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	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
a. Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	380.326.190.503	380.326.190.503	88.695.238.512	42.800.971.987	334.431.923.978	334.431.923.978
Bên liên quan						
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	233.983.721.511	233.983.721.511	22.295.520	9	233.961.426.000	233.961.426.000
Bên khác						
- Các cá nhân	146.342.468.992	146.342.468.992	88.672.942.992	42.800.971.978	100.470.497.978	100.470.497.978
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	12.000.000.000	12.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	12.000.000.000	12.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
b. Vay dài hạn						
Vay dài hạn	392.326.190.503	392.326.190.503	94.695.238.512	48.800.971.987	346.431.923.978	346.431.923.978
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	21.980.404.782	21.980.404.782	-	6.000.000.000	27.980.404.782	27.980.404.782
Trái phiếu phát hành	21.980.404.782	21.980.404.782	-	6.000.000.000	27.980.404.782	27.980.404.782
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	5.037.108.386.013	5.037.108.386.013	-	607.261.802.902	5.644.370.188.915	5.644.370.188.915
+ 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	4.714.000.000.000	-	608.000.000.000	5.322.000.000.000	5.322.000.000.000
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	(1.511.763.428)	(1.511.763.428)	-	(692.665.342)	(2.204.428.770)	(2.204.428.770)
+ Mệnh giá trái phiếu	324.620.149.441	324.620.149.441	-	(45.531.756)	324.574.617.685	324.574.617.685
+ Chi phí phát hành	325.000.000.000	325.000.000.000	-	-	325.000.000.000	325.000.000.000
	(379.850.559)	(379.850.559)	-	(45.531.756)	(425.382.315)	(425.382.315)
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	5.059.088.790.795	5.059.088.790.795	-	613.261.802.902	5.672.350.593.697	5.672.350.593.697
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)	(6.000.000.000)	(6.000.000.000)	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)
	5.047.088.790.795	5.047.088.790.795			5.660.350.593.697	5.660.350.593.697

Phụ lục 04 : VAY (tiếp theo)

c. Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

Số	Bên cho vay	Bên vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Vay ngắn hạn						
(1)	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty TNHH Quản lý Đầu tư IVALUE	không quá 12 tháng	7,5%/năm	Đầu tư, kinh doanh	Là toàn bộ tài sản có trên TK giao dịch ký quỹ, bao gồm nhưng không giới hạn: toàn bộ các chứng khoán ký quỹ và các chứng khoán khác trên tài khoản giao dịch ký quỹ, tiền hiện có, tiền chờ về, tiền cổ tức, tiền gửi giao dịch chứng khoán, và các tài sản/ quyền tài sản phát sinh/ hình thành từ các tài sản trên tài khoản giao dịch chứng khoán
(2)	Cán bộ công nhân viên và người nuôi ong	Công ty TNHH Quản lý Đầu tư IVISION	Không quá 12 tháng	Từ 0,0%/năm đến 8,0%/năm	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
	Cá nhân khác	Công ty Cổ phần Ong Trung ương (Công ty con của Tập đoàn)	Không quá 6 tháng	Từ 8,84%/năm đến 9,26%/năm	Mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	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)
Vay dài hạn						
(3)	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Tập đoàn)	Theo từng kế ước nhận nợ	Theo từng kế ước nhận nợ	Tài trợ vốn đầu tư cho Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B	- Tài sản hình thành từ vốn vay bao gồm toàn bộ giá trị công trình, thiết bị, tài sản hình thành từ Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B; - Cổ phần Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (số lượng: 17.125.000 cổ phiếu, không bao gồm cổ phiếu ưu đãi biểu quyết) thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 2 năm 2026

Phụ lục 04 : VAY (tiếp theo)

d. Thông tin chi tiết liên quan đến các 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
(4) Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A						
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	VND 4.714.000.000.000 317.000.000.000
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
(5) Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà						
20/08/2025	BHB12501	3.250	9,5%/năm	Cơ cấu lại nợ trái phiếu của chính Tổ Chức Phát Hành phù hợp với quy định của pháp luật.	05 năm	325.000.000.000 325.000.000.000

Phụ lục 05 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

	01/01/2026		Trong kỳ		30/06/2026	
	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	2.546.181	4.444.972.069	13.884.484.093	15.018.742.496	6.102.277	3.314.269.762
- Thuế xuất nhập khẩu	-	-	9.114.892	9.114.892	-	-
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	216.546.424	39.493.265.950	12.657.308.804	39.331.230.960	216.546.424	12.819.343.794
- Thuế Thu nhập cá nhân	22.798	4.702.994.136	9.538.949.446	6.960.027.544	22.798	7.281.916.038
- Thuế Tài nguyên	-	891.167.049	3.608.685.476	3.956.669.619	-	543.182.906
- Thuế Nhà đất và tiền thuế đất	3.930.659.888	-	7.625.154.044	1.814.178.317	522.003.161	2.402.319.000
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.000.000	1.711.544.868	2.243.502.619	3.336.243.379	2.000.000	618.804.108
	4.151.775.291	51.243.944.072	49.567.199.374	70.426.207.207	746.674.660	26.979.835.608

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 2 năm 2026

Phụ lục 06 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Vốn khác của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Số dư tại ngày 01/01/2025	2.138.357.750.000		32.049.837.180		64.268.503.228		635.671.910		1.908.444.893.087		354.867.274.939		4.498.623.930.344	
Ảnh hưởng do công ty con tăng vốn trong năm	-		-		-		-		3.883.160.415		8.116.839.585		12.000.000.000	
Lãi trong năm	-		-		-		-		467.417.315.513		33.280.790.120		500.698.105.633	
Ảnh hưởng do thay đổi cơ cấu sở hữu Công ty con	-		-		-		-		1.958.600.880		(56.808.800.880)		(54.850.200.000)	
Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty con	-		-		-		-		296.856.543.556		(128.795.540.916)		168.061.002.640	
Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty liên kết	-		-		-		-		(221.729.007.370)		-		(221.729.007.370)	
Tăng/Giảm khác	-		-		-		-		(1.200.000.000)		-		(1.200.000.000)	
Số dư tại ngày 31/12/2025	2.138.357.750.000		32.049.837.180		64.268.503.228		635.671.910		2.455.631.506.081		210.660.562.848		4.901.603.831.247	
Số dư tại ngày 01/01/2026	2.138.357.750.000		32.049.837.180		64.268.503.228		635.671.910		2.455.631.506.081		210.660.562.848		4.901.603.831.247	
Lãi trong năm nay	-		-		-		-		221.907.917.630		3.863.808.025		225.771.725.655	
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty con	-		4.826.593		10.089.983		116.845		337.851.395		(422.884.816)		(70.000.000)	
Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty con	-		-		-		-		104.211.160		(104.211.160)		-	
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty liên kết	-		-		-		-		(26.033.905.449)		-		(26.033.905.449)	
Ảnh hưởng do biến động VCSH tại công ty liên kết	-		-		-		-		(11.207.432.485)		-		(11.207.432.485)	
Giảm khác	-		-		-		-		(600.000.000)		-		(600.000.000)	
Số dư tại ngày 30/06/2026	2.138.357.750.000		32.054.663.773		64.278.593.211		635.788.755		2.640.140.148.332		213.997.274.897		5.089.464.218.968	

Phụ lục 07: THÔNG TIN SO SÁNH (tiếp theo)

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất 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
a. Bảng cân đối kế toán hợp nhất		VND	a. Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất		VND	
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	7.539.069.754.748	260	V. Đầu tư tài chính dài hạn	7.544.069.754.748	Đổi tên
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	7.100.405.795.377	262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	7.100.405.795.377	Đổi mã số
253	2. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	937.950.931.200	263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	937.950.931.200	Đổi mã số
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(499.286.971.829)	264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	(499.286.971.829)	Đổi tên, đổi mã số
			265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	5.000.000.000	Trình bày lại, đổi mã số
260	VI. Tài sản dài hạn khác	268.000.736.379	270	VI. Tài sản dài hạn khác	268.000.736.379	Đổi mã số
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	137.014.615.602	271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	137.014.615.602	Đổi tên, đổi mã số
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	86.311.096.875	272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	86.311.096.875	Đổi mã số
269	3. Lợi thế thương mại	44.675.023.902	279	3. Lợi thế thương mại	44.675.023.902	Đổi mã số
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	11.233.261.024.863	280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	11.233.261.024.863	Đổi mã số
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	51.243.944.072	313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	7.633.338.585	Thêm mới, trình bày lại
			314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	51.243.944.072	Đổi tên, đổi mã số
314	4. Phải trả người lao động	3.023.142.185	315	5. Phải trả người lao động	3.023.142.185	Đổi mã số
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	146.261.656.004	316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	146.261.656.004	Đổi mã số
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	11.293.368.641	320	8. Phải trả ngắn hạn khác	3.660.030.056	Trình bày lại, đổi mã số
320	8. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	346.431.923.978	321	9. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	346.431.923.978	Đổi mã số
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	44.425.782.329	323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	44.425.782.329	Đổi mã số
337	1. Phải trả dài hạn khác	5.385.247.720	338	1. Phải trả dài hạn khác	5.385.247.720	Đổi mã số
338	2. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	5.660.350.593.697	339	2. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	5.660.350.593.697	Đổi mã số
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	55.910.313.756	342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	55.910.313.756	Đổi mã số
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	635.671.910	419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	635.671.910	Đổi mã số
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.455.631.506.081	420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.455.631.506.081	Đổi mã số
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	2.005.862.300.468	420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	2.005.862.300.468	Đổi mã số
421b	LNST chưa phân phối kỳ này	449.769.205.613	420b	LNST chưa phân phối kỳ này	449.769.205.613	Đổi mã số

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

IPA INVESTMENTS GROUP JOINT STOCK COMPANY

Quarter 2, 2026



CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2026

Code	ASSETS	Note	30/06/2026	01/01/2026
			VND	(Reclassified) VND
100	A. CURRENT ASSETS		2,435,535,667,783	2,753,296,839,296
110	I. Cash and cash equivalents	3	93,450,071,861	58,958,847,050
111	1. Cash		85,450,071,861	51,458,847,050
112	2. Cash equivalents		8,000,000,000	7,500,000,000
120	II. Short-term financial investments	4	2,098,829,994,189	2,430,491,477,660
121	1. Trading securities		602,329,565,433	1,700,984,925,660
122	2. Provision for devaluation of trading securities		(1,581,570,250)	(849,230,000)
123	3. Short-term held-to-maturity investments		1,498,081,999,006	730,355,782,000
130	III. Short-term receivables		160,707,522,818	220,892,567,693
131	1. Short-term trade receivables	5	58,464,930,382	129,034,230,638
132	2. Short-term prepayments to suppliers	6	6,164,441,685	8,886,685,770
135	3. Other short-term receivables	7	102,054,721,267	88,948,221,801
136	4. Provision for short-term doubtful debts	8	(5,976,570,516)	(5,976,570,516)
140	IV. Inventories	9	70,752,430,831	32,115,556,829
141	1. Inventories		70,851,500,516	32,214,626,514
142	2. Provision for devaluation of inventories		(99,069,685)	(99,069,685)
160	V. Other short-term assets		11,795,648,084	10,838,390,064
161	1. Short-term prepaid expenses	14	8,763,185,949	4,514,704,546
162	2. Value added tax deductible		2,285,787,475	2,171,910,227
163	3. Taxes and other receivables from the State budget	20	746,674,660	4,151,775,291
200	B. NON-CURRENT ASSETS		8,563,685,051,626	8,479,964,185,567
210	I. Long-term receivables		18,375,816,245	18,349,816,245
215	1. Other long-term receivables	7	18,375,816,245	18,349,816,245
220	II. Fixed assets		539,346,169,566	569,896,510,217
221	1. Tangible fixed assets	11	533,046,938,740	561,556,919,846
222	- Historical cost		1,210,316,277,151	1,208,928,084,713
223	- Accumulated depreciation		(677,269,338,411)	(647,371,164,867)
227	2. Intangible fixed assets	12	6,299,230,826	8,339,590,371
228	- Historical cost		51,397,570,023	50,452,570,023
229	- Accumulated amortization		(45,098,339,197)	(42,112,979,652)
240	III. Investment properties	13	11,141,778,803	11,250,956,153
241	- Historical cost		17,403,806,849	17,403,806,849
242	- Accumulated depreciation		(6,262,028,046)	(6,152,850,696)
250	IV. Long-term assets in progress	10	74,095,915,410	68,396,411,825
252	1. Construction in progress	10	74,095,915,410	68,396,411,825
260	V. Long-term financial investments	4	7,662,042,992,981	7,544,069,754,748
262	1. Investments in joint ventures and associates		7,277,696,646,822	7,100,405,795,377
263	2. Investments in other entities		947,950,931,200	937,950,931,200
264	3. Provision for impairment of long-term investments in other entities		(574,041,571,340)	(499,286,971,829)
265	4. Long-term held-to-maturity investments		10,436,986,299	5,000,000,000
270	VI. Other long-term assets		258,682,378,621	268,000,736,379
271	1. Long-term prepaid expenses	14	132,394,384,021	137,014,615,602
272	2. Deferred income tax assets	33	86,311,096,875	86,311,096,875
279	3. Goodwill	15	39,976,897,725	44,675,023,902
280	TOTAL ASSETS		10,999,220,719,409	11,233,261,024,863

3.93
TY
IÂN
ĐÃ
A
3.6

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2026
(Continued)

Code RESOURCES	Note	30/06/2026	01/01/2026
		VND	(Reclassified) VND
300 C. LIABILITIES		5,909,756,500,441	6,331,657,193,616
310 I. Current liabilities		797,982,627,322	610,011,038,443
311 1. Short-term trade payables	17	9,582,973,610	7,251,221,234
312 2. Short-term advances from customers	19	9,872,063,153	-
313 3. Dividends and profits payable		705,617,685	7,633,338,585
314 4. Short-term Taxes and other payables to the State budget	20	26,979,835,608	51,243,944,072
315 5. Payables to employees		4,691,757,328	3,023,142,185
316 6. Short-term accrued expenses	21	291,722,779,436	146,261,656,004
319 7. Short-term unearned revenue	23	13,968,060,605	80,000,000
320 8. Other short-term payables	22	3,707,567,065	3,660,030,056
321 9. Short-term borrowings and finance lease liabilities	16	392,326,190,503	346,431,923,978
323 10. Bonus and welfare fund		44,425,782,329	44,425,782,329
330 II. Non-current liabilities		5,111,773,873,119	5,721,646,155,173
338 1. Other long-term payables	22	9,385,247,720	5,385,247,720
339 2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	16	5,047,088,790,795	5,660,350,593,697
342 3. Deferred income tax liabilities	33	55,299,834,604	55,910,313,756
400 D. OWNERS' EQUITY	24	5,089,464,218,968	4,901,603,831,247
411 1. Owners' 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
414 2. Other capital		32,054,663,773	32,049,837,180
418 3. Investment and development fund		64,278,593,211	64,268,503,228
419 4. Other funds belonging to owners' equity		635,788,755	635,671,910
420 5. Undistributed profit after tax		2,640,140,148,332	2,455,631,506,081
420a Undistributed profit after tax accumulated to the end of the previous period		2,418,232,230,702	2,005,862,300,468
420b Undistributed profit after tax of the current period		221,907,917,630	449,769,205,613
429 6. Non-controlling interests		213,997,274,897	210,660,562,848
440 TOTAL RESOURCES		10,999,220,719,409	11,233,261,024,863


Nguyen Ngoc Mai
Prepared by


Nguyen Thi Huong Thao
Chief Accountant


Mai Huu Dat
General Director
Hanoi, 30 July 2026

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

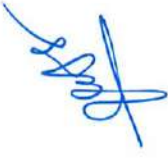
Quarter 2, 2026

Code	ITEMS	Note	Quarter 2		Accumulated from the beginning of the year to the end of Quarter 2	
			Quarter 2		Previous year (Reclassified)	
			Current year	Previous year (Reclassified)	Current year	Previous year (Reclassified)
			VND	VND	VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	26	129,905,317,585	84,976,342,053	254,415,142,979	190,669,868,348
02	2. Revenue deductions		11,500,246	13,003,320	39,579,960	38,480,735
10	3. Net revenues from sale of goods and rendering of services		129,893,817,339	84,963,338,733	254,375,563,019	190,631,387,613
11	4. Cost of goods sold	27	75,216,656,743	51,258,304,278	152,285,442,725	112,142,724,432
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering services		54,677,160,596	33,705,034,455	102,090,120,294	78,488,663,181
21	6. Gains/losses from sales and disposals of investment properties		-	-	-	-
22	7. Financial income	28	39,012,950,351	32,210,374,822	130,930,568,210	61,344,219,167
23	8. Financial expenses	29	170,147,197,246	3,999,996,703	333,854,173,316	142,747,196,935
24	- In which: Interest expenses		126,676,652,625	86,872,194,698	258,057,907,325	174,501,885,375
25	9. Selling expenses	30	6,152,097,944	4,161,675,142	11,958,915,642	8,956,779,985
26	10. General and administrative expenses	31	19,863,620,238	18,427,692,732	39,085,699,504	34,499,454,213
27	11. Share of profit or loss in joint ventures and associates		237,647,998,746	89,776,951,657	389,942,112,371	201,061,119,922
30	12. Net profit from operating activities		135,175,194,265	129,102,996,357	238,064,012,413	154,690,571,137
31	13. Other income		655,448,985	659,975,509	1,194,556,100	1,189,254,473
32	14. Other expenses		719,580,319	1,360,037,358	1,439,435,329	2,383,156,832
40	15. Profit from other activities		(64,131,334)	(700,061,849)	(244,879,229)	(1,193,902,359)
50	16. Total accounting profit before tax		135,111,062,931	128,402,934,508	237,819,133,184	153,496,668,778
51	17. Current corporate income tax expenses	32	7,688,836,420	5,065,838,495	12,657,308,804	10,564,822,880
52	18. Deferred corporate income tax expenses	33	258,744,375	(260,205,241)	(609,901,275)	(1,036,943,118)
60	19. Profit after corporate income tax		127,163,482,136	123,597,301,254	225,771,725,655	143,968,789,016

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

Quarter 2, 2026
(continued)

Code ITEMS	Note	Quarter 2		Accumulated from the beginning of the year to the end of Quarter 2	
		Previous year (Reclassified)		Previous year (Reclassified)	
		VND	VND	VND	VND
61 20. Profit after tax attributable to shareholders of the parent company		126,489,712,106	107,073,122,064	221,907,917,630	124,917,976,390
62 21. Profit after tax attributable to non-controlling interests		673,770,030	16,524,179,190	3,863,808,025	19,050,812,626
70 22. Basic earnings per share	34	592	501	1,038	584
71 23. Diluted earnings per share		592	501	1,038	584


Prepared by
Nguyen Ngoc Mai


Chief Accountant
Nguyen Thi Huong Thao


General Director
Mai Huu Dat
Hanoi, 30 July 2026

CONSOLIDATED 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. Profit before tax		237,819,133,184	153,496,668,778
	2. Adjustments for:			
02	- Depreciation and amortization		37,690,836,616	40,102,454,591
03	- Provisions		75,486,939,761	(33,470,439,035)
05	- (Gains)/Losses from financial investing activities		(454,777,470,350)	(253,191,798,029)
06	- Interest expenses		258,796,104,423	174,736,455,283
08	3. Operating profit before changes in working capital		155,015,543,634	81,673,341,588
09	- (Increase)/Decrease in receivables		56,986,477,005	87,284,128,965
10	- (Increase)/Decrease in inventories		(38,636,874,002)	(28,016,862,912)
11	- Increase/(Decrease) in payables (excluding interest payable and corporate income tax payable)		32,652,786,389	276,219,260,954
12	- (Increase)/Decrease in prepaid expenses		371,750,178	(10,745,333,936)
13	- (Increase)/Decrease in trading securities		1,098,655,360,227	425,317,718,787
14	- Interest paid		(112,222,220,812)	(142,317,801,439)
15	- Corporate income tax paid		(39,331,230,960)	(44,626,673,043)
17	- Other cash outflows from operating activities		(600,000,000)	(600,000,000)
20	Net cash flows from operating activities		1,152,891,591,659	644,187,778,964
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(8,032,696,023)	(9,523,218,461)
23	2. Loans granted and debt instruments purchased		(1,298,520,000,000)	(1,097,094,486,301)
24	3. Collection of loans, proceeds from sales of debt instruments of other entities		561,201,431,259	620,530,389,134
25	4. Payments for equity investments in other entities		(30,790,000,000)	(78,527,000,000)
26	5. Proceeds from equity investments in other entities		-	90,000
27	6. Interest, dividends and profits received		232,774,352,291	23,117,755,580
30	Net cash flows from investing activities		(543,366,912,473)	(541,496,470,048)
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
33	1. Proceeds from borrowings		86,622,295,520	36,200,000,000
34	2. Repayments of borrowings		(654,728,028,995)	(106,000,000,000)
36	3. Dividends or profits paid to owners		(6,927,720,900)	(27,953,659,000)
40	Net cash flows from financing activities		(575,033,454,375)	(97,753,659,000)

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

Code ITEMS	Note	From 01/01/2026 to 30/06/2026	From 01/01/2025 to 30/06/2025
		VND	VND
50 Net cash flows in the period		34,491,224,811	4,937,649,916
60 Cash and cash equivalents at the beginning of the period		58,958,847,050	65,503,488,551
70 Cash and cash equivalents at the end of the period	3	93,450,071,861	70,441,138,467



Nguyen Ngoc Mai
Prepared by



Nguyen Thi Huong Thao
Chief Accountant



Mai Huu Dai
General Director
Hanoi, 30 July 2026

NOTES TO THE CONSOLIDATED 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") was established on 28 December 2007 under Business Registration Certificate No. 0103021608 with a registered charter capital of VND 600,000,000,000, on the basis of transformation from I.P.A Investment and Finance Company Limited - Business Registration Certificate No. 042493 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on 9 March 1998.

On 31 December 2007, IPA Investments Group Joint Stock Company merged with IPA Investment Joint Stock Company under Business Registration Certificate No. 0103010725 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on 19 January 2006, at a merger ratio of 1:1. At the merger date, the paid-in charter capital of IPA Investments Group Joint Stock Company was 426,647,450,000 VND and the charter capital of IPA Investment Joint Stock Company was 173,352,550,000 VND, with share premium of 370,867,003,490 VND. After the merger, the charter capital of IPA Investments Group Joint Stock Company remained at 600 billion VND and the share premium arising was 370,867,003,490 VND.

On 20 November 2008, IPA Investments Group Joint Stock Company merged with I.P.A Financial Partners Joint Stock Company (under Business Registration Certificate No. 0103022532 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on 22 February 2008) at a merger ratio of 1:1. At the merger date, the paid-in charter capital of IPA Investments Group Joint Stock Company was VND 600,000,000,000 and the paid-in charter capital of I.P.A Financial Partners Joint Stock Company was VND 59,999,800,000, contributed by a sole shareholder being IPA Investments Group Joint Stock Company. Upon the merger, IPA Investments Group Joint Stock Company did not issue any additional shares and its charter capital remained at VND 600,000,000,000.

On 15 November 2016, the Company registered the sixth amendment to its Business Registration Certificate, under which the Company's enterprise code is 0100779693.

On 14 February 2017, the Company registered the seventh amendment to its Business Registration Certificate, under which the Company's charter capital increased from VND 600,000,000,000 to VND 890,982,480,000.

On 31 May 2021, the Company registered the eighth amendment to its Business Registration Certificate, under which the Company merged with IPA Finance One Member Company Limited and its charter capital remained unchanged.

On 13 December 2021, the Company registered the ninth amendment to its Business Registration Certificate, under which the Company's charter capital increased from VND 890,982,480,000 to VND 1,781,964,960,000.

On 18 July 2022, the Company registered the tenth amendment to its Business Registration Certificate, under which the Company's charter capital increased from VND 1,781,964,960,000 to VND 2,138,357,750,000.

On 5 July 2024, the Company registered the eleventh amendment to its Business Registration Certificate.

On 14 July 2026, the Company registered the twelfth amendment to 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 a par value of VND 10,000 per share.

The total number of employees of the Company as at 30 June 2026 was 644 (as at 31 December 2025: 601).

Operating industries

The Company's business lines are:

- Financial investment and financial consultancy; Investment in securities;
- Investment in hydropower projects;
- Investment in real estate;
- Information technology.

Principal business activities

The Company's principal activities are:

- Financial investment and financial consultancy;
- Securities investment fund management and stock portfolio management;
- Commercial electricity trading;
- Real estate investment and trading;
- Computer programming, information technology services;
- Other services.

Group structure

- **The Company's subsidiaries consolidated into the consolidated financial statements as at 30 June 2026 comprise:**

Company name	Location	Rate of interest	Rate of voting rights	Principal business activities
1. IPA Partner Fund Management Company Limited (renamed from I.P.A Securities Investment Fund Management One Member Company Limited)	Hanoi	100.00%	100.00%	Management of securities investment funds, management of securities portfolios
2. IPA Investment Joint Stock Company	Hanoi	92.71%	92.71%	Real estate business, land use rights owned or leased
3. Anvie Life Company Limited (i)	Hanoi	91.52%	100.00%	Real estate business, land use rights owned or leased
4. Homefood Foodstuff Joint Stock Company (i)	Hanoi	59.42%	64.93%	Nutritious food business
5. Viet Nam National Apiculture Joint Stock Company (i)	Hanoi	91.08%	98.24%	Trading and exporting bee products
6. Hoang Lien Son Nature Legacy Company Limited (i)	Lao Cai	89.79%	100.00%	Tea production
7. Bac Ha Energy Joint Stock Company (i)	Lao Cai	89.81%	95.19%	Investment in hydropower projects

1 . GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY (continued)

Group structure (continued)

- The Company's subsidiaries consolidated into the consolidated financial statements as at 30 June 2026 comprise (continued):

Company name	Location	Rate of interest	Rate of voting rights	Principal bussiness activities
8. IPAF Investment Joint Stock Company	Hanoi	99.90%	99.90%	Management consultancy activities
9. IPA Technology Solutions Joint Stock Company (ii)	Hanoi	99.02%	100.00%	Computer Programming
10. IPA Governance Consulting Company Limited (ii)	Hanoi	89.91%	90.00%	Financial services support activities
11. Anvie Management Services Joint Stock Company (ii)	Hanoi	69.32%	70.00%	Computer Programming
12. Stockbook Joint Stock Company (ii)	Hanoi	64.37%	65.00%	Portal
13. IPA Living Joint Stock Company (renamed from Dstation Joint Stock Company) (i)	Hanoi	73.23%	80.02%	Real Estate Trading
14. Anvie Hoi An Real Estate Joint Stock Company	Da Nang	98.16%	100.00%	Real Estate Trading
15. Lung Xuan Development Investment Joint Stock Company (i)	Hanoi	89.44%	98.00%	Consulting, brokerage, real estate auction, land use right auction
16. Dai Duong Hotel and Tourism Joint Stock Company (i)	Hai Phong	74.84%	80.00%	Consulting, brokerage, real estate auction, land use right auction
17. IPA Cuu Long Trading and Investment Joint Stock Company	Can Tho	92.09%	99.33%	Real Estate Trading
18. Printing Industry Mechanical Engineering Joint Stock Company (i)	Ho Chi Minh City	91.50%	98.69%	Printing-related services
19. GAO Solutions Company Limited (i)	Hanoi	91.52%	100.00%	Restaurant and catering services
20. IPROSPER Investment Management Company Limited (renamed from IPROSPER Investment Management Joint Stock Company) (ii)	Hanoi	99.90%	100.00%	Business management consultancy
21. ICAPITAL Investment Management Company Limited (renamed from ICAPITAL Investment Management Joint Stock Company) (ii)	Hanoi	99.90%	100.00%	Business management consultancy
22. IVALUE Investment Management Company Limited (renamed from IVALUE Investment Management Joint Stock Company) (ii)	Hanoi	99.90%	100.00%	Business management consultancy

1 . GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY (continued)

Group structure (continued)

- The Company's subsidiaries consolidated into the consolidated financial statements as at 30 June 2026 comprise (continued):

Company name	Location	Rate of interest	Rate of voting rights	Principal bussiness activities
23. IVISION Investment Management Company Limited (renamed from IVISION Investment Management Joint Stock Company) (ii)	Hanoi	99.90%	100.00%	Business management consultancy
24. IGROWTH CAPITAL Company Limited (renamed from IGROWTH CAPITAL Joint Stock Company) (ii)	Hanoi	99.90%	100.00%	Business management consultancy
25. Phuong Boi Books Company Limited (renamed from La Boi Books Company Limited) (ii)	Hanoi	89.91%	100.00%	Publishing activities

(i) Indirect subsidiaries held through IPA Investment Joint Stock Company.

(ii) The subsidiary is indirect through IPAF Investment Joint Stock Company.

- Information about the Group's restructuring: as detailed in Note 04.

2 . ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

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 . Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Company applies the Corporate Accounting System promulgated under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 (replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC), Circular No. 202/2014/TT-BTC guiding the method of preparation and presentation of consolidated financial statements, and Circular No. 43/2026/TT-BTC dated 20 April 2026 amending and supplementing a number of articles of Circular No. 202/2014/TT-BTC.

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 and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 amending and supplementing a number of articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC. This Circular becomes effective for financial years beginning on or after 1 January 2026.

The Company has applied the provisions of Circular No. 99/2025/TT-BTC prospectively from 1 January 2026. The Circular also introduces changes to the presentation of certain items in the financial statements. Accordingly, comparative figures have been reclassified to conform to the current period's presentation. Details of the reclassification of comparative figures are disclosed in Note 37 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 Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements of the Company are prepared on the basis of consolidating the separate financial statements of the Company and the financial statements of the subsidiaries controlled by the Company (the subsidiaries), prepared for quarter 2 of 2026. Control is achieved when the Company has the power to govern the financial and operating policies of the investees so as to obtain benefits from their activities.

The financial statements of the subsidiaries are prepared using accounting policies consistent with accounting policies of the Parent Company. If necessary, adjustments are made to the Financial Statements of subsidiaries to ensure the consistency in the application of accounting policies across the Company and its subsidiaries.

The operating results of subsidiaries acquired or disposed of during the period are included in the Consolidated Financial statements from the effective date of acquisition or up to the effective date of disposal.

All balance, incomes and expenses, including unrealized profits from intra-group transactions are eliminated in full from Consolidated financial statements.

Non-controlling interests

Non-controlling interests represents the portion of profit or loss and net assets of subsidiaries not held by the Company.

2.4 . 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.

2.5 . 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.

2.6 . Business combination and goodwill

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The cost of a business combination includes the fair value, at the acquisition date, of the assets exchanged, liabilities incurred or assumed, and equity instruments issued by the acquirer in exchange for control of the acquiree, along with directly attributable costs of the business combination. Identifiable assets, liabilities, and contingent liabilities of the acquiree in the business combination are recognized at their fair values at the acquisition date.

Goodwill or gain on a bargain purchase is determined as the difference between the cost of the investment and the fair value of the identifiable net assets of the subsidiary as of the acquisition date when the parent company obtains control of the subsidiary. Any gain on a bargain purchase (if applicable) is recognized in the consolidated income statement. Goodwill is amortized on a straight-line basis over its estimated useful life of 10 years. Periodically, the Company assesses goodwill impairment. If evidence suggests that the impairment exceeds the periodic amortization, the impairment amount is immediately recognized in the reporting period in which it occurs.

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 joint ventures and associates: During the year, the buyer determines the date of purchase and the cost of investments and implements accounting procedures in accordance with the Accounting Standards "Investments in joint ventures and associates".

In the Consolidated Financial Statements, investments in associates are accounted for using equity method. Under the equity method, the investment is initially recognized in the consolidated statement of financial position at cost and subsequently adjusted for changes in the Group's share of the net assets of the associate after the acquisition. Goodwill arising from the investment in associates is included in the carrying amount of the investment. The Group does not amortize this goodwill but performs periodic assessments to determine whether it has been impaired.

Financial Statements of associates are prepared in the same period with the Group's consolidated financial statements and apply accounting policies consistent with those of the Group. Adjustment shall be made if necessary to ensure the consistence with the Group's accounting policies.

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 stated 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 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 in the Consolidated Financial statements based on the remaining maturities of the receivables 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 . Inventories

Inventories are initially recognized at original cost including purchase price, processing cost and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the reporting date, inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

The cost of inventory is calculated using weighted average method.

Inventory is recorded by perpetual method.

Method for valuation of work-in-progress at the end of the period: Work-in-progress costs are accumulated based on the actual costs incurred for each type of unfinished product.

Provision for devaluation of inventories made at the end of the period is based on the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

2.10 . Fixed assets

Fixed assets (tangible and intangible) are initially stated at the historical cost. During the using time, fixed assets (tangible and intangible) 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:

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| - Buildings and structures | 05 - 25 years |
| - Machinery and equipment | 03 - 09 years |
| - Transportation vehicles | 06 years |
| - Office equipment and furniture | 04 - 10 years |

- Perennial and cattle	08 years
- Other tangible fixed assets	04 - 07 years
- Trademarks	05 years
- Management software	03 - 08 years
- Other Intangible fixed assets	04 years

Intangible fixed assets which are land use rights are not amortised.

2.11 . Investment properties

Investment properties are initially recognized at historical cost.

Investment properties held for capital appreciation prior to 01 January 2015 are depreciated on a straight-line basis similar to other fixed assets, but from 01 January 2015 are not depreciated.

Investment properties held for operating lease are recorded at cost, accumulated depreciation and net book value. Investment properties are depreciated using the straight-line method with expected useful life as follows:

- Buildings and structures	05 - 25 years
----------------------------	---------------

Investment properties which are land use rights are not depreciated.

2.12 . 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.

2.13 . Operating lease

Operating lease is a type of lease where the majority of the risks and benefits associated with ownership of the asset remain with the lessor. Payments under an operating lease are recorded in the income statement using the straight-line method based on the lease term.

2.14 . 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.

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 are recognized at original cost and allocated on a straight-line basis over the useful life from 06 months to 12 months.

2.15 . 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 Consolidated Financial statements based on the remaining term of the payables at the reporting date.

2.16 . Borrowings

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

Issued bonds shall be recorded in details in types of face value, interest rate and maturity of bonds.

2.17 . 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.

2.18 . 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.

2.19 . Provision for liabilities

Provision for liabilities is only recognized when meeting all of the following conditions:

- The Company have a present debt obligation (legal obligation or joint obligation) as a result of past events;
- It is probable that the decrease in economic benefits may lead to the requirement for debt settlement;
- Debt obligation can be estimated reliably

Value recorded as a provision for liabilities is the most reasonably estimated amount required to settle the present debt obligation at the end of the accounting period.

Only expenses related to the previously recorded provision for liabilities shall be offset by that provision for payable.

Provisions for liabilities are recorded as operating expenses of the accounting period. The difference between the provision for liabilities recognized in the previous period that has not been fully used and the provision for liabilities recognized in the current reporting period, if higher, is reversed and recorded as a reduction in operating expenses in the current period.

2.20 . Unearned revenues

Unearned revenues include prepayments from customers for one or many accounting periods relating to asset leasing.

Unearned revenues are transferred to revenue from sale of goods and rendering of services with the amount corresponding to each accounting period.

2.21 . 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).

Differences arising from asset revaluation shall be recorded when having the decision of State on asset revaluation, or when carrying out the equitization of State-owned enterprises and other cases in accordance with the provisions of the law.

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.

2.22 . 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.

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.

2.23 . Revenue deductions

Revenue deductions from sales and service provisions arising in the year include: Trade discounts, sales discounts and sales returns.

Trade discount, sales discount and sales return incurred in the same period of sale of goods and rendering of services are recorded as a decrease in revenue in the incurring period. In case goods and services are sold in the previous periods, but until the next period they are incurred as deductible items, the Company records the decrease in revenue under the following principles: If it is incurred prior to the issuance of Financial Statements, it is then recorded as a decrease in revenue on the Financial Statements of the reporting period (the previous period); and if it is incurred after the issuance of Financial Statements, it is recorded as a decrease in revenue of incurring period (the next period).

2.24 . Cost of goods sold

The cost of goods sold during the period is recognized in line with the revenue generated in the accounting period and ensures compliance with prudence principle. Instances of inventory wastage exceeding standard levels, costs exceeding normal limits, and inventory losses after deducting the responsibility of relevant individuals or groups, etc., are fully and timely recognized in the cost of goods sold for the accounting period.

2.25 . Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Expenses or losses relating to financial investment activities;
- Borrowing costs;
- Provision for impairment of investment in other entities.

The above items are recorded in full for the amounts incurred during the period, without offsetting against financial income.

2.26 . Corporate income tax

a. Current corporate income tax expenses and Deferred corporate income tax expenses

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

Deferred corporate income tax expenses are determined based on deductible temporary differences, the taxable temporary differences and corporate income tax rate.

Current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses are not offset against each other.

b. Current corporate income tax rate

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

2.27 . Earnings per share

Basic earnings per share are calculated by dividing net profit or loss after tax for the period attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund and allowance for Board of Directors) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

2.28 . 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.

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cash on hand	866,203,262	511,678,470
Demand deposits	69,716,209,742	48,966,961,610
- Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	51,708,183,862	33,447,821,195
- Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	14,470,192,098	11,010,817,502
- Other banks	3,537,833,782	4,508,322,913
Deposits in securities trading accounts	14,790,960,523	1,980,206,970
- VNDIRECT Securities Corporation	14,657,602,894	1,831,853,648
- Other entities	133,357,629	148,353,322
Cash in transit	76,698,334	-
Cash equivalents (*)	8,000,000,000	7,500,000,000
	93,450,071,861	58,958,847,050

(*) As at 30 June 2026, cash equivalents are term deposits with terms of 01 to 03 months at Asia Commercial Joint Stock Bank (ACB), with an interest rate of 4.75% per annum.

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

See details in Annex 01.

5 . SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Related parties	41,200,600,667	104,221,275,923
- VNDIRECT Securities Corporation	11,380,625,758	43,807,574,463
- Goldsun Food Joint Stock Company	569,543,749	509,981,193
- Post-Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation	29,250,431,160	59,903,720,267
Other parties	17,264,329,715	24,812,954,715
- Nothern Power Corporation	13,829,639,900	20,716,182,234
- Others	3,434,689,815	4,096,772,481
	58,464,930,382	129,034,230,638

6 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Other parties		
- Mr. Vuong Trung Nguyen	2,000,000,000	2,000,000,000
- Others	4,164,441,685	6,886,685,770
	6,164,441,685	8,886,685,770

7 . OTHER RECEIVABLES

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Short-term		
<i>Related parties</i>	7,973,032,000	-
- Financial Software Solutions Joint Stock Company	3,672,000,000	-
- Tra Vinh Electric Development Joint Stock Corporation	4,301,032,000	-
<i>Other parties</i>		
- Interest receivables, coupon	7,077,993,174	7,528,768,303
- Dividends and profits receivables	20,000,000	20,000,000
- Site clearance costs of the New Urban Area Project on both sides of Nguyen Thai Hoc Street, Thot Not Ward	19,105,084,881	19,105,084,881
- Site Clearance and Urban Environment Center	10,570,288,983	10,570,288,983
- Deposits	346,355,000	339,782,422
- Advances	55,260,100,941	40,202,834,937
- Cooperation to establish an investment fund	-	10,000,000,000
- Others	1,701,866,288	1,181,462,275
	102,054,721,267	88,948,221,801
b. Long-term		
<i>Other parties</i>		
- Deposits	18,375,816,245	18,349,816,245
+ Deposit for New urban area on both sides of Nguyen Thai Hoc Street, Thot Not Ward Project	12,422,387,000	12,422,387,000
+ Others	5,953,429,245	5,927,429,245
	18,375,816,245	18,349,816,245

8 . DOUBTFUL DEBTS

	30/06/2026		01/01/2026	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term trade receivables	356,168,704	(356,168,704)	356,168,704	(356,168,704)
Short-term prepayment to suppliers	2,124,637,114	(2,124,637,114)	2,124,637,114	(2,124,637,114)
Other short-term receivables	3,495,764,698	(3,495,764,698)	3,495,764,698	(3,495,764,698)
	5,976,570,516	(5,976,570,516)	5,976,570,516	(5,976,570,516)

9 . INVENTORIES

	30/06/2026		01/01/2026	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Raw materials	9,176,580,242	(99,069,685)	7,027,039,679	(99,069,685)
- Work in progress	38,672,974,167	-	3,288,121,437	-
- Finished goods	3,730,910,758	-	4,040,869,257	-
- Goods	19,271,035,349	-	17,858,596,141	-
	70,851,500,516	(99,069,685)	32,214,626,514	(99,069,685)

10 . LONG-TERM ASSET IN PROGRESS

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Construction in progress	74,095,915,410	68,396,411,825
+ Lung Xuan Eco Zone Project (1)	7,143,397,520	7,143,397,520
+ New urban area on both sides of Nguyen Thai Hoc Street, Thot Not Ward Project (2)	21,209,336,562	20,681,569,062
+ Office Building, Apiculture Research and Introduction Center Project (3)	18,668,409,684	16,164,403,407
+ Town villa at the PALM GARDEN Phu Quoc quarter project	17,899,294,830	17,899,294,830
+ Other projects	9,175,476,814	6,507,747,006
	74,095,915,410	68,396,411,825

(1) The Project was granted Investment Certificate No. 251031000075 dated 29 February 2008 by People's Committee of Hoa Binh Province, with a total investment of about VND 448 billion. The investor is Lung Xuan Investment Development Joint Stock Company (a subsidiary of the Company), and total planning area of 199.08 hectares in Tien Xuan commune, Luong Son district, Hoa Binh province. It is now part of Yen Xuan Commune, Hanoi.

(2) The New Urban Area along both sides of Nguyen Thai Hoc Street in Thot Not Ward Project was approved by the People's Committee of Can Tho city according to Decision No. 1535/QD-UBND dated 25 June 2019. The total investment capital is expected to be about VND 621 billion, with the purpose of developing a new urban area covering about 22 hectares. The project's operation period is 50 years.

(3) Office Building, Apiculture Research and Introduction Centre Project was approved by the People's Committee of Hanoi according to Decision No. 2413/QD-UBND dated 11 June 2020, and the adjustment of investment was approved under Decision No. 3619/QD-UBND dated 14 July 2023. The total investment capital is expected to be VND 618 billion, the objective of the investment is to build an office building (serving as headquarters and office for lease), as well as a research, service, introduction and distribution center. The Project's operating period is 50 years.

(4) The town villa in the PALM GARDEN Phu Quoc quarter project, located at Bai Truong Complex, Duong To commune, Phu Quoc district, Kien Giang province (now Phu Quoc special zone, An Giang province). The land plot on which the villa is built has an indefinite term of use for the built-up area and a 70-year term for the remaining area. The villa is in the completion stage before being put into use.

11 . TANGIBLE FIXED ASSETS

See details in Annex 02.

12 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Trade marks	Computer software	Other intangible fixed assets	Total
	VND	VND	VND	VND
Historical cost				
Balance at 01/01/2026	356,250,000	49,656,320,023	440,000,000	50,452,570,023
Increase	-	945,000,000	-	945,000,000
- Purchase during period	-	345,000,000	-	345,000,000
- Internally generated assets	-	600,000,000	-	600,000,000
Balance at 30/06/2026	356,250,000	50,601,320,023	440,000,000	51,397,570,023
Accumulated depreciation				
Balance at 01/01/2026	323,453,705	41,349,525,947	440,000,000	42,112,979,652
- Amortization during period	32,796,295	2,952,563,250	-	2,985,359,545
Balance at 30/06/2026	356,250,000	44,302,089,197	440,000,000	45,098,339,197
Net carrying amount				
At 01/01/2026	32,796,295	8,306,794,076	-	8,339,590,371
At 30/06/2026	-	6,299,230,826	-	6,299,230,826

- Historical cost of intangible fixed assets fully amortised but still in use at the end of the period: VND 25,307,069,725.

13 . INVESTMENT PROPERTIES

	Land use rights	Buildings and Land use rights	Total
	VND	VND	VND
Historical cost			
Balance at 01/01/2026	4,578,359,545	12,825,447,304	17,403,806,849
Balance at 30/06/2026	4,578,359,545	12,825,447,304	17,403,806,849
Accumulated depreciation			
Balance at 01/01/2026	-	6,152,850,696	6,152,850,696
- Depreciation during period	-	109,177,350	109,177,350
Balance at 30/06/2026	-	6,262,028,046	6,262,028,046
Net carrying amount			
At 01/01/2026	4,578,359,545	6,672,596,608	11,250,956,153
At 30/06/2026	4,578,359,545	6,563,419,258	11,141,778,803

13 . INVESTMENT PROPERTIES (Continued)

Details of investment properties as at 30 June 2026:

	Original cost	Accumulated depreciation	Net carrying amount
	VND	VND	VND
- Long-term land use rights in Hoi An Dong Ward, Da Nang City	4,578,359,545	-	4,578,359,545
- Long-term land use rights at No.20 Le Dai Hanh street,Hong Bang Ward, Hai Phong City.	7,390,386,263	3,347,729,023	4,042,657,240
- Apartment B-0408 at Manor Building, 91 Nguyen Huu Canh, Thanh My Tay Ward, Ho Chi Minh City.	5,435,061,041	2,914,299,023	2,520,762,018
	17,403,806,849	6,262,028,046	11,141,778,803

14 . PREPAID EXPENSES

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Short-term		
- Insurance expense	342,848,857	601,591,403
- Office rental expense	2,031,139,815	1,543,602,761
- Dispatched tools and supplies	561,904,647	574,357,232
- Information technology expenses	2,196,127,466	776,780,038
- Land rental expenses	2,408,844,000	-
- Others	1,222,321,164	1,018,373,112
	8,763,185,949	4,514,704,546
b. Long-term		
- Dispatched tools and supplies	3,579,058,616	3,707,580,859
- Information technology expenses	7,136,387,181	8,806,248,062
- Office renovation	5,237,323,074	4,749,703,597
- Legal consulting fees for issuing land use right at 19 Truc Khe	2,722,222,235	2,788,888,901
- Advantage of land rental rights (*)	112,558,210,335	115,417,985,191
- Others	1,161,182,580	1,544,208,992
	132,394,384,021	137,014,615,602

(*) At the date of obtaining control over Viet Nam National Apiculture Joint Stock Company, the Group recognised the value of the land lease right advantage of this subsidiary at fair value of VND 154,886,038,169; the amount allocated in this quarter is VND 1,437,787,359.

15 . GOODWILL

See details in Annex 03

16 . BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

See details in Annex 04

17 . SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Related parties	411,335,246	227,008,602
- VNDIRECT Securities Corporation	96,111,747	62,728,055
- Post and Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation	194,806,183	6,277,783
- Goldsun Food Joint Stock Company	120,417,316	158,002,764
Other parties	9,171,638,364	7,024,212,632
- Bim Kien Giang Company Limited	980,207,106	980,207,106
- Thac Ba Hydropower Joint Stock Company	1,792,079,706	-
- Viet Native Herbs Joint Stock Company	1,336,541,268	1,706,902,460
- Payables to other parties	5,062,810,284	4,337,103,066
	9,582,973,610	7,251,221,234

18 . PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Short-term		
Related parties		
- VNDIRECT Securities Corporation	4,943,973,671	-
- Post and Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation	4,928,089,482	-
	9,872,063,153	-

19 . DIVIDENDS AND PROFITS PAYABLE

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Related parties		
- Mr. Vu Hien	-	1,396,732,900
- Ms. Pham Minh Huong	-	1,218,000,000
- VNDIRECT Securities Corporation	-	630,500,922
Other parties		
- Others	705,617,685	4,388,104,763
	705,617,685	7,633,338,585

20 . TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

See details in Annex 05

21 . SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Interest expense	12,937,813,243	15,565,785,178
- Bond issuance interest	274,556,507,761	126,092,849,313
- Bond issuance costs	-	420,000,000
- Construction cost of Nam Phang B Hydropower Plant	3,460,640,043	3,460,640,043
- Other accrued expenses	767,818,389	722,381,470
	291,722,779,436	146,261,656,004
In which: Related parties		
- VNDIRECT Securities Corporation	9,710,841,472	1,009,542,925
	9,710,841,472	1,009,542,925

22 . OTHER PAYABLES

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Short-term payables		
- Trade union fee	3,144,193,786	3,248,131,386
- Others	563,373,279	411,898,670
	3,707,567,065	3,660,030,056
b. Long-term payables		
- Long-term deposits, collateral received	9,385,247,720	5,385,247,720
	9,385,247,720	5,385,247,720
c. In which: Related parties		
- VNDirect Securities Corporation	2,413,000,000	2,413,000,000
- Post and Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation	1,362,497,833	1,361,173,559
	3,775,497,833	3,774,173,559

23 . SHORT-TERM UNEARNED REVENUES

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Unearned revenue from asset leasing and service fees	13,968,060,605	80,000,000
In which: Related parties		
+ VNDIRECT Securities Corporation	7,323,818,180	-
+ Post and Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation	6,644,242,425	80,000,000
	13,968,060,605	80,000,000

24 . OWNER'S EQUITY

a. Changes in owners' equity

See details in Annex 06

b. Details of contributed capital

	30/06/2026	Rate	01/01/2026	Rate
	VND	%	VND	%
- H&H Investment Management Co., Ltd	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. Equity 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	7,633,338,585	4,212,439,685
- Distributed dividends payable during period	-	40,758,934,000
- Distributed dividends paid by cash	(6,927,720,900)	(27,953,659,000)
- Distributed dividends payable at the end of the period	705,617,685	17,017,714,685

d. Share

	30/06/2026	01/01/2026
Number of share 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
Development and investment funds	64,278,593,211	64,268,503,228
Other funds	635,788,755	635,671,910

25 . 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.

f. Doubtful debts written-off

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

26 . TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	Quarter 2, 2026	Quarter 2, 2025
	VND	VND
Revenue from commercial electricity trading	34,112,346,708	42,172,842,482
Revenue from sales of goods	6,959,435,806	4,962,065,065
Revenue from sales of finished goods	4,936,742,172	2,371,488,017
Revenue from rendering of services	80,656,792,899	35,469,946,489
Revenue from business co-operations	3,240,000,000	-
	129,905,317,585	84,976,342,053
Revenue from related parties (As detailed in Note 36)	79,559,983,259	31,644,622,110

27 . COST OF GOODS SOLD

	Quarter 2, 2026	Quarter 2, 2025
	VND	VND
Cost of commercial electricity trading	18,234,871,777	19,721,622,474
Cost of goods sold	4,425,412,695	3,145,010,465
Cost of sales of finished goods	4,205,609,141	1,511,388,052
Cost of rendering of services	45,980,057,887	25,442,495,928
Cost of business co-operations	932,917,884	-
Distribution of advantage of land rental rights	1,437,787,359	1,437,787,359
	75,216,656,743	51,258,304,278
In which: Related parties (As detailed in Note 36)	285,945,094	256,371,325

28 . FINANCIAL INCOME

	Quarter 2, 2026	Quarter 2, 2025
	VND	VND
Interest on deposits, loans, bonds and certificates of deposit	37,717,539,429	27,862,009,644
Gain from disposal of long - term financial investments	-	4,310,000,000
Gain from disposal of trading securities	1,258,910,000	2,199
Dividends and distributed profits	36,500,922	-
Foreign exchange gains arising during the period	-	38,362,979
	39,012,950,351	32,210,374,822
In which: Related parties	5,145,702,065	26,961,277
<i>(As detailed in Note 36)</i>		

29 . FINANCIAL EXPENSES

	Quarter 2, 2026	Quarter 2, 2025
	VND	VND
Interest expense on borrowings and issued bonds	126,676,652,625	86,872,194,698
Provision for devaluation of trading securities and impairment loss from investment	42,986,570,577	(83,457,544,863)
Other financial expenses	483,974,044	585,346,868
	170,147,197,246	3,999,996,703
In which: Related parties	4,705,232,855	465,697,297
<i>(As detailed in Note 36)</i>		

30 . SELLING EXPENSES

	Quarter 2, 2026	Quarter 2, 2025
	VND	VND
Raw materials, supplies, tools and instruments expenses	154,799,326	49,202,984
Labour expenses	3,015,589,964	2,281,014,943
Depreciation expenses	58,733,879	160,011,070
Expenses of outsourcing services	2,041,962,542	951,966,340
Other monetary expenses	881,012,233	719,479,805
	6,152,097,944	4,161,675,142

31 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	Quarter 2, 2026	Quarter 2, 2025
	VND	VND
Labour expenses	8,015,753,879	7,129,595,228
Tools and supplies	423,602,148	118,203,355
Depreciation expenses	569,067,561	769,306,792
Tax and fee expenses	1,070,190,694	456,987,112
Provision expenses	-	(800,000,000)
Expenses of outsourcing services	6,354,543,437	5,601,551,784
Other monetary expenses	1,081,399,430	2,721,050,053
Goodwill amortization	2,349,063,089	2,430,998,408
	19,863,620,238	18,427,692,732

32 . CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Quarter 2, 2026 VND	Quarter 2, 2025 VND
Current corporate income tax expenses in Subsidiaries	7,688,836,420	5,065,838,495
	7,688,836,420	5,065,838,495

33 . DEFERRED INCOME TAX

a. Deferred income tax assets

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Corporate income tax rate used to determine deferred income tax assets	20%	20%
Deferred income tax assets related to deductible temporary differences	86,311,096,875	86,311,096,875
Deferred income tax assets	86,311,096,875	86,311,096,875

b. Deferred income tax liabilities

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Corporate income tax rate used to determine deferred income tax liabilities	20%	20%
Deferred income tax liabilities arising from deductible temporary differences	55,299,834,604	55,910,313,756
Deferred income tax liabilities	55,299,834,604	55,910,313,756

c) Deferred corporate income tax expenses

	Quarter 2, 2026 VND	Quarter 2, 2025 VND
Deferred CIT expense relating to taxable temporary differences	258,701,397	19,794,759
Deferred income tax relating to deferred income tax differences	42,978	(280,000,000)
	258,744,375	(260,205,241)

34 . BASIC EARNING PER SHARE

Basic earnings per share distributed to common shareholders of the company are calculated as follows:

	Quarter 2, 2026 VND	Quarter 2, 2025 VND
Net profit after tax	126,489,712,106	107,073,122,064
Profit distributed to common shares	126,489,712,106	107,073,122,064
Average number of outstanding common shares in circulation in the period	213,835,775	213,835,775
Basic earnings per share	592	501

The company has not planned to make any distribution to Bonus and welfare fund or, bonuses for the Board of Management from the net profit after tax at the date of preparing Consolidated Financial statements.

Basic earnings per share have been adjusted retrospectively as regulated by Vietnamese Accounting Standards No. 30 – Basic earnings per share.

At 30 June 2026, the Company did not have any shares with potential dilutive effects on earnings per share.

35 . 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 Consolidated financial statements.

36 . TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

List and relation between related parties and the Company detail as follows:

Related parties	Relation
Members of the Board of Management, Board of General Directors, Board of Supervisors	Significant influence
VNDIRECT Securities Corporation	Associate
Hoi An Tourist Service Joint Stock Company	Associate
Tra Vinh Electric Development Joint Stock Corporation	Associate
Financial Software Solutions Joint Stock Company	Associate
Biggee Joint Stock Company	Associate
South Can Tho Development and Investment Joint Stock Company	Associate
Post and Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation	Associate
H&H Investment Management Co., Ltd	Major Shareholder
Goldsun Food Joint Stock Company	Mr. Vu Hoang Ha is member of the Board of Management of the Company and related party

36 . TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

In addition to the information with related parties presented in the above notes, the Company has the transactions during the year and the balance at the beginning and end of the accounting period with related parties as follows:

	Quarter 2, 2026 VND	Quarter 2, 2025 VND
Transactions between the Parent Company and VNDIRECT Securities Corporation		
- Revenue from rendering of services	4,014,561,977	6,949,898,047
- Purchases of trading securities	202,673,002,260	-
- Bond issuance fees, custody fees and transaction fees	260,763,882	465,697,297
- Gains from transfers of trading securities	-	-
- Electricity and water charges collected on behalf	288,214,528	337,365,005
- Dividends received	196,659,238,500	196,659,238,500
Transactions between the Parent Company and Post and Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation		
- Revenue from rendering of services	59,432,728	-
Transactions between Printing Industry Mechanical Engineering Joint Stock Company and VNDIRECT Securities Corporation		
- Revenue from business co-operation	3,240,000,000	-
- Electricity and water charges collected on behalf	317,132,835	573,687,114
Transactions between Homefood Foodstuff Joint Stock Company and VNDIRECT Securities Corporation		
- Revenue from sales of merchandise and finished goods	128,531,490	366,552,763
Transactions between Homefood Foodstuff Joint Stock Company and Post and Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation		
- Revenue from sales of merchandise and finished goods	592,555,257	820,708,666
- Asset rental expenses and purchases of goods and service	90,000,000	452,125,027
- Electricity and water charges collected on behalf	121,553,333	-
Transactions between Homefood Foodstuff Joint Stock Company and Goldsun Food Joint Stock Company		
- Revenue from sales of merchandise and finished goods	482,421,853	61,839,200
- Purchases of merchandise and finished goods	338,635,060	-
Transactions between Bac Ha Energy Joint Stock Company and VNDIRECT Securities Corporation		
- Purchases of trading securities	19,100,670,931	-
- Sales of trading securities	37,390,340,000	-
- Gains from sales of trading securities	533,510,000	-
- Recovery of Dplus loans	20,465,600,000	-
- Interest on Dplus loans and deposit interest	163,819,962	-

36 . TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

	Quarter 2, 2026 VND	Quarter 2, 2025 VND
Transactions between Viet Nam National Apiculture Joint Stock Company and VNDIRECT Securities		
- Deposits received	-	200,000,000,000
Transactions between IPA Investment Joint Stock Company and Post and Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation		
- Revenue from rendering of services	-	1,983,000,000
Transactions between IPA Investment Joint Stock Company and VNDIRECT Securities Corporation		
- Revenue from rendering of services	201,000,000	1,581,000,000
- Acquisition of capital contributions	-	626,250,000
- Electricity and water charges collected on behalf	4,282,402	4,568,790
Transactions between the Parent Company and Tra Vinh Electric Development Joint Stock Company		
- Dividends received	6,989,177,000	1,612,887,000
Transactions between the Parent Company and Financial Software Solutions Joint Stock Company		
- Dividends distributed	3,672,000,000	2,520,000,000
Transactions between IPA Management Consulting Company Limited and VNDIRECT Securities Corporation		
- Revenue from rendering of services	9,467,203,000	2,372,797,000
- Dividends distributed	-	-
Transactions between IPA Management Consulting Company Limited and Post and Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation		
- Revenue from rendering of services	10,709,762,000	2,029,692,000
Transactions between IPA Technology Solutions Joint Stock Company and VNDIRECT Securities Corporation		
- Revenue from rendering of services	9,203,166,666	4,484,485,012
- Interest on loans and deposit interest	25,583	-
Transactions between IPA Technology Solutions Joint Stock Company and Financial Software Solutions Joint Stock Company		
- Purchases of goods and software services	63,750,000	63,750,000
Transactions between IPA Technology Solutions Joint Stock Company and Post and Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation		
- Revenue from software services	31,716,621,111	4,619,170,010
- Purchases of goods and services	-	-

36 . TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

Transactions during the period:

	Quarter 2, 2026 VND	Quarter 2, 2025 VND
Transactions between IPA Living Joint Stock Company and VNDIRECT Securities Corporation		
- Revenue from rendering of services	2,631,818,183	2,428,363,636
- Loans granted to Dplus	-	6,000,000,000
- Recovery of Dplus loans	4,000,000,000	5,000,000,000
- Interest on loans and deposit interest	30,325,760	16,764,280
Transactions between IPA Living Joint Stock Company and Post and Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation		
- Revenue from rendering of services	4,339,948,747	2,572,061,174
Transactions between IPA Living Joint Stock Company and Goldsun Food Joint Stock Company		
- Revenue from rendering of services	180,000,000	-
Transactions between Anvie Management Services Joint Stock Company and VNDIRECT Securities Corporation		
- Rendering of services	333,600,000	-
- Recovery of Dplus loans	-	10,100,000,000
- Interest on loans and deposit interest	-	3,113,047
- Gains from sales of trading bonds	-	7,083,950
Transactions between Anvie Management Services Joint Stock Company and Post and Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation		
- Rendering of services	545,800,000	-
Transactions between IPA Partner Fund Management Company Limited and VNDIRECT Securities Corporation		
- Revenue from portfolio management fees	1,660,295,955	1,322,716,037
- Transaction fees and agency fees	285,945,094	256,371,325
Transactions between IPA Partner Fund Management Company Limited and Goldsun Food Joint Stock Company		
- Revenue from portfolio management fees	53,264,292	52,338,565
Transactions between IPA Investment Joint Stock Company and Mr. Vu Hien		
- Dividends distributed	-	4,060,000,000
Transactions between IPA Investment Joint Stock Company and Ms. Pham Minh Huong		
- Dividends distributed	-	4,060,000,000

36 . TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

Transactions during the period:

	Quarter 2, 2026	Quarter 2, 2025
	VND	VND
Transactions between Viet Nam National Apiculture Joint Stock Company and Mr. Vu Hien		
- Dividends distributed	-	441,575,400

Transactions between IVISION Investment Management Company Limited and VNDIRECT Securities Corporation

- Sales of trading securities	104,322,400,000	-
- Purchases of securities	104,256,000,000	-
- Margin borrowings	4,986,720	-
- Custody and transaction fees	25,869,920	-
- Interest on borrowings	1,943,869,070	-
- Bond interest	1,641,114,035	-
- Gains from sales of trading securities	322,400,000	-

Transactions between IVALUE Investment Management Company Limited and VNDIRECT Securities Corporation

- Sales of trading securities	26,080,600,000	-
- Purchases of securities	26,064,000,000	-
- Margin borrowings	1,324,800	-
- Custody and transaction fees	6,545,617	-
- Interest on borrowings	486,164,384	-
- Bond interest	410,301,345	-
- Gains from sales of trading securities	80,600,000	-

Transactions between ICAPITAL Investment Management Company Limited and VNDIRECT Securities Corporation

- Sales of trading securities	104,322,400,000	-
- Purchases of securities	103,713,000,000	-
- Margin borrowings	4,968,000	-
- Custody and transaction fees	25,851,200	-
- Interest on borrowings	1,944,652,556	-
- Bond interest	1,641,205,380	-
- Gains from sales of trading securities	322,400,000	-

Transactions with other related parties:

	Quarter 2, 2026	Quarter 2, 2025
	VND	VND
Remuneration, salaries and bonuses of the Board of Management, the Board of General Directors and the Board of Supervision	481,500,000	406,500,000

37 . COMPARATIVE FIGURES

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

As presented in Note 2.2, the Company applied Circular No. 99/2025/TT-BTC ("Circular 99") prospectively and applied Circular No. 43/2026/TT-BTC ("Circular 43") from 1 January 2026. As a result, the presentation of certain items in the financial statements has changed. Certain figures as at 1 January 2026 and for the six-month period ended 30 June 2025 have been reclassified to conform with the financial statement presentation requirements of Circular 99 and Circular 43. Details of the restatement are presented in Appendix 07: COMPARATIVE FIGURES.



Nguyen Ngoc Mai
Prepared by



Nguyen Thi Huong Thao
Chief Accountant



Mai Hieu Dat
General Director
Hanoi, 30 July 2026

Annex 01 : FINANCIAL INVESTMENTS

a. Held to maturity investments

	30/06/2026				01/01/2026			
	Historical cost	Recoverable value	Provision	VND	Historical cost	Recoverable value	Provision	VND
a.1. Short-term	1,498,081,999,006	1,498,081,999,006	-	-	730,355,782,000	730,355,782,000	-	-
a.1.1. Term deposits	23,233,470,247	23,233,470,247	-	-	-	-	-	-
Other parties								
- Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (i)	23,233,470,247	23,233,470,247	-	-	-	-	-	-
+ <i>Deposit principal</i>	22,920,000,000	22,920,000,000	-	-	-	-	-	-
+ <i>Deposit interest</i>	313,470,247	313,470,247	-	-	-	-	-	-
a.1.2. Loans	1,474,848,528,759	1,474,848,528,759	-	-	730,355,782,000	730,355,782,000	-	-
Related parties								
- VNDIRECT Securities Corporation	-	-	-	-	59,213,336,986	59,213,336,986	-	-
+ <i>Loan principal</i>	-	-	-	-	59,080,000,000	59,080,000,000	-	-
+ <i>Loan interest</i>	-	-	-	-	133,336,986	133,336,986	-	-
- Biggee Joint Stock Company (iii)	126,364,715	126,364,715	-	-	125,739,891	125,739,891	-	-
+ <i>Loan principal</i>	118,000,000	118,000,000	-	-	118,000,000	118,000,000	-	-
+ <i>Loan interest</i>	8,364,715	8,364,715	-	-	7,739,891	7,739,891	-	-
Other parties								
- Dstation Services Joint Stock Company (ii)	1,447,842,386,078	1,447,842,386,078	-	-	644,623,120,103	644,623,120,103	-	-
+ <i>Loan principal</i>	1,405,761,889,233	1,405,761,889,233	-	-	632,671,431,259	632,671,431,259	-	-
+ <i>Loan interest</i>	42,080,496,845	42,080,496,845	-	-	11,951,688,844	11,951,688,844	-	-
- Other counterparties (iii)	26,879,777,966	26,879,777,966	-	-	26,393,585,020	26,393,585,020	-	-
+ <i>Loan principal</i>	26,567,568,121	26,567,568,121	-	-	25,724,656,000	25,724,656,000	-	-
+ <i>Loan interest</i>	312,209,845	312,209,845	-	-	668,929,020	668,929,020	-	-
a.2. Long-term	10,436,986,299	10,436,986,299	-	-	5,000,000,000	5,000,000,000	-	-
Loans	10,436,986,299	10,436,986,299	-	-	5,000,000,000	5,000,000,000	-	-
Other parties								
- Khang Tue Organic Agriculture Joint Stock Company (iv)	10,436,986,299	10,436,986,299	-	-	5,000,000,000	5,000,000,000	-	-
+ <i>Loan principal</i>	10,000,000,000	10,000,000,000	-	-	5,000,000,000	5,000,000,000	-	-
+ <i>Loan interest</i>	436,986,299	436,986,299	-	-	-	-	-	-
1,508,518,985,305	1,508,518,985,305	1,508,518,985,305	-	-	735,355,782,000	735,355,782,000	-	-

Details of term deposits are as follows:

(i) Deposit with a term of 6 months at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) bearing interest at 7.8% per annum.

Annex 01 : FINANCIAL INVESTMENTS (CONTINUED)

a. Held to maturity investments (continued)

Details of short-term loans are as follows:

(ii) Loans with terms of not more than 12 months bearing interest from 4.0% to 10.0% per annum. The loans are used for the borrowers' receivables and assets formed from the loan proceeds under the loan contracts).

(iii) Loans with terms of not more than 12 months or with no fixed term, bearing interest from 0.0% to 16.0% per annum. The loans are used for the borrowers' investment and business purposes. The loans are secured by the value of construction work performed, or by assets formed from the loan proceeds and other assets of the borrowers with a value equivalent to the loan amount, to secure the obligations stipulated in the contracts.

Details of long-term loans are as follows:

(iv) A loan under Contract No. 3110/HDVTS/KT-OTW signed on 31 October 2025, with a term from the first disbursement date to 30 June 2028, bearing interest at 10.0% per annum. The loan is used for the borrower's investment and business purposes. The loan is secured by property rights (including but not limited to the borrower's receivables and assets formed from the loan proceeds under the loan contract).

b. Trading securities

	30/06/2026			01/01/2026		
	Historical cost VND	Fair value VND	Provision VND	Historical cost VND	Fair value VND	Provision VND
- Total value of shares						
+ Trung Nam Renewable Energy Joint Stock Company	352,497,310,000	(*)	(1,581,570,250)	239,878,310,000	(*)	(849,230,000)
+ Mobile World Investment Corporation (MWG) (ii)	332,619,000,000	(*)	-	220,000,000,000	-	-
+ Refrigeration Electrical Engineering Corporation (REE) (ii)	9,994,980,000	9,840,600,000	(154,380,000)	9,994,980,000	11,138,400,000	-
- Total value of bonds	9,883,330,000	8,456,139,750	(1,427,190,250)	9,883,330,000	9,034,100,000	(849,230,000)
+ Trung Nam Renewable Energy Joint Stock Company	209,832,255,645	(*)	-	816,770,999,472	(*)	-
+ Trung Nam Energy Investment and Development Joint Stock Company (i)	104,092,622,958	(*)	-	-	-	-
+ VNDIRECT Securities Corporation	-	-	-	339,770,000,000	(*)	-
+ CMC Joint Stock Company	72,050,800,761	-	-	388,940,000,000	(*)	-
+ Other	33,688,831,926	(*)	-	72,989,528,904	(*)	-
- Securities and other financial instruments	39,999,999,788	(*)	-	15,071,470,568	(*)	-
+ VND Flexible Bond Investment Fund certificates	39,999,999,788	(*)	-	644,335,616,188	(*)	-
+ Techcombank certificates of deposit (i)	-	-	-	39,999,999,788	(*)	-
+ Electricity Finance Joint Stock Company certificates of deposit (i)	-	-	-	500,500,000,000	(*)	-
	-	-	-	103,835,616,400	(*)	-
	602,329,565,433	(*)	(1,581,570,250)	1,700,984,925,660	(*)	(849,230,000)

(i) During the period, the Company transferred all of these bonds and certificates of deposit.

(ii) The fair value of trading securities is determined based on the closing prices of these securities on HOSE and UPCOM as at 30/06/2026 and 31/12/2025.

(*) 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 01 : FINANCIAL INVESTMENTS (CONTINUED)

c. Equity investments in associates

		30/06/2026			01/01/2026		
Address		Rate of interest %	Rate of voting rights %	Book value under the equity method VND	Rate of interest %	Rate of voting rights %	Book value under the equity method VND
- VNDIRECT Securities Corporation	Hanoi	25.84	25.84	5,432,436,591,956	25.84	25.84	5,326,209,554,387
- Tra Vinh Electric Development Joint Stock Company	Vinh Long Province	20.43	20.43	30,106,516,453	20.43	20.43	31,983,527,165
- Financial Software Solutions Joint Stock Company	Hanoi	40.80	40.80	82,203,327,253	28.00	28.00	44,538,031,041
- Biggee Joint Stock Company	Hanoi	23.27	31.00	-	23.27	31.00	-
- Nam Can Tho Investment and Development Joint Stock Company	Can Tho City	48.60	48.60	212,583,318,766	48.60	48.60	211,779,028,262
- Hoi An Tourist Service Joint Stock Company	Da Nang City	20.01	20.01	50,517,807,512	20.01	20.01	47,877,989,097
- Post and Telecommunication Joint Stock Insurance Corporation	Hanoi	24.44	24.46	1,469,849,084,882	24.44	24.46	1,438,017,665,425
				<u>7,277,696,646,822</u>			
							<u>7,100,405,795,377</u>

Material transactions between the Company and its associates during the period: As detailed in Note 36.

d. Equity investments in other entities

		30/06/2026			01/01/2026		
		Original cost VND	Recoverable value VND	Provision VND	Original cost VND	Recoverable value VND	Provision VND
- Stringee Joint Stock Company		8,391,011,200	1,861,239,779	(6,529,771,421)	8,391,011,200	2,850,039,371	(5,540,971,829)
- Century Land Joint Stock Company (*)		928,400,000,000	361,284,000,000	(567,116,000,000)	928,400,000,000	434,654,000,000	(493,746,000,000)
- DGOS Software Solutions Joint Stock Company		1,159,920,000	1,159,920,000	-	1,159,920,000	1,159,920,000	-
- IPA Member Investment Fund		10,000,000,000	9,604,200,081	(395,799,919)	-	-	-
		<u>947,950,931,200</u>	<u>373,909,359,860</u>	<u>(574,041,571,340)</u>	<u>937,950,931,200</u>	<u>438,663,959,371</u>	<u>(499,286,971,829)</u>

(*) The fair value of the investment is determined based on the closing prices of these shares on HOSE as at 30 June 2026 and 31 December 2025.

Annex 01 : FINANCIAL INVESTMENTS (CONTINUED)

d. Equity investments in other entities (continued)

Detail information on the Company's investees as at 30/06/2026 as follows:

Name of investee	Place of establishment and operation	Rate of interest	Rate of voting rights	Principle activities
Stringee Joint Stock Company	Floor 16, office building 2 - Sun Square Project, No. 21 Le Duc Tho, Tu Liem ward, Hanoi, Viet Nam	8.08%	12.55%	Repair of computers and peripherals; Computer programming.
Century Land Joint Stock Company	Floor 1, Building B Sky City, No. 88 Lang Ha, Lang ward, Hanoi, Viet Nam	10.91%	10.91%	Real estate business; investment consulting, brokerage financial services.
DGOS Software Solutions Joint Stock Company	Floor 2, CT1 Building, Government Cipher Committee Apartment, No. 43 Le Van Luong, Thanh Xuan ward, Hanoi	9.00%	9.00%	Computer programming
IPA Member Investment Fund	No. 1, Nguyen Thuong Hien Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi	20.00%	20.00%	Financial investment

Annex 02 : TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Motor vehicles, transmission equipment	Office equipment, management tools	Perennial crops, working and product-yielding animals	Other tangible fixed assets	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Historical cost							
Balance at 01/01/2026	842,870,044,014	350,907,795,878	7,448,869,001	6,576,663,756	226,160,265	898,551,799	1,208,928,084,713
Increase	240,787,761	1,061,765,788	-	85,638,889	-	-	1,388,192,438
- <i>Purchase in the period</i>	-	523,157,481	-	85,638,889	-	-	608,796,370
- <i>Completed construction investment</i>	240,787,761	538,608,307	-	-	-	-	779,396,068
Balance at 30/06/2026	843,110,831,775	351,969,561,666	7,448,869,001	6,662,302,645	226,160,265	898,551,799	1,210,316,277,151
Accumulated depreciation							
Balance at 01/01/2026	363,175,206,637	275,188,467,041	4,253,071,635	3,740,893,361	226,160,265	787,365,928	647,371,164,867
Increase	15,298,005,863	13,457,567,800	594,201,824	465,692,020	-	82,706,037	29,898,173,544
- <i>Depreciation for the period</i>	15,298,005,863	13,457,567,800	594,201,824	465,692,020	-	82,706,037	29,898,173,544
Balance at 30/06/2026	378,473,212,500	288,646,034,841	4,847,273,459	4,206,585,381	226,160,265	870,071,965	677,269,338,411
Net carrying amount							
At 01/01/2026	479,694,837,377	75,719,328,837	3,195,797,366	2,835,770,395	-	111,185,871	561,556,919,846
At 30/06/2026	464,637,619,275	63,323,526,825	2,601,595,542	2,455,717,264	-	28,479,834	533,046,938,740

- Net book value of tangible fixed assets mortgaged or pledged as security for borrowings at the end of the period: VND 156,739,714,278;

- Historical cost of tangible fixed assets fully depreciated but still in use at the end of the period: VND 19,454,924,351;

Annex 03 : GOODWILL

	Dai Duong Hotel and Tourism Joint Stock Company	Bac Ha Energy Joint Stock Company	Printing Industry Mechanical Engineering Joint Stock Company	Viet Nam National Apiculture Joint Stock Company	IPA Partner Fund Management Company Limited	IVISION Investment Management Company Limited	IValue Investment Management Company Limited	ICAPITAL Investment Management Company Limited	IPROSPER Investment Management Company Limited	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Historical cost										
Balance at 01/01/2026	9,215,886,844	1,139,840,432	7,247,912,227	51,773,781,815	29,002,355,466	946,330,913	1,376,302,932	1,036,934,104	610,931,437	102,350,276,170
Balance at 30/06/2026	9,215,886,844	1,139,840,432	7,247,912,227	51,773,781,815	29,002,355,466	946,330,913	1,376,302,932	1,036,934,104	610,931,437	102,350,276,170
Accumulated amortisation										
Balance at 01/01/2026	7,833,503,814	1,139,840,432	7,247,912,227	35,378,750,910	6,042,157,390	7,886,091	11,469,191	8,641,118	5,091,095	57,675,252,268
Amortisation for the period	460,794,343	-	-	2,588,689,091	1,450,117,773	47,316,546	68,815,147	51,846,705	30,546,572	4,698,126,177
Balance at 30/06/2026	8,294,298,157	1,139,840,432	7,247,912,227	37,967,440,001	7,492,275,163	55,202,637	80,284,338	60,487,823	35,637,667	62,373,378,445
Net carrying amount										
At 01/01/2026	1,382,383,030	-	-	16,395,030,905	22,960,198,076	938,444,822	1,364,833,741	1,028,292,986	605,840,342	44,675,023,902
At 30/06/2026	921,588,687	-	-	13,806,341,814	21,510,080,303	891,128,276	1,296,018,594	976,446,281	575,293,770	39,976,897,725

Annex 04 : 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
a. Short-term debts						
Short-term borrowings	380,326,190,503	380,326,190,503	88,695,238,512	42,800,971,987	334,431,923,978	334,431,923,978
Related parties						
- VNDIRECT Securities Corporation	233,983,721,511	233,983,721,511	22,295,520	9	233,961,426,000	233,961,426,000
Other parties						
- Individuals	146,342,468,992	146,342,468,992	88,672,942,992	42,800,971,978	100,470,497,978	100,470,497,978
Current portion of long-term debts	12,000,000,000	12,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000	12,000,000,000	12,000,000,000
- Vietnam International Commercial Joint Stock Bank	12,000,000,000	12,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000	12,000,000,000	12,000,000,000
	<u>392,326,190,503</u>	<u>392,326,190,503</u>	<u>94,695,238,512</u>	<u>48,800,971,987</u>	<u>346,431,923,978</u>	<u>346,431,923,978</u>
b. Long-term debts						
Long-term borrowings	21,980,404,782	21,980,404,782	-	6,000,000,000	27,980,404,782	27,980,404,782
- Vietnam International Commercial Joint Stock Bank	21,980,404,782	21,980,404,782	-	6,000,000,000	27,980,404,782	27,980,404,782
Bonds issued	5,037,108,386,013	5,037,108,386,013	-	607,261,802,902	5,644,370,188,915	5,644,370,188,915
- Bonds of IPA Investments Group Joint Stock Company	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 fees	(1,511,763,428)	(1,511,763,428)	-	(692,665,342)	(2,204,428,770)	(2,204,428,770)
- Bonds of Bac Ha Energy Joint Stock Company	324,620,149,441	324,620,149,441	-	(45,531,756)	324,574,617,685	324,574,617,685
+ Bond par value	325,000,000,000	325,000,000,000	-	-	325,000,000,000	325,000,000,000
+ Bond issuance fees	(379,850,559)	(379,850,559)	-	(45,531,756)	(425,382,315)	(425,382,315)
	<u>5,059,088,790,795</u>	<u>5,059,088,790,795</u>	<u>-</u>	<u>613,261,802,902</u>	<u>5,672,350,593,697</u>	<u>5,672,350,593,697</u>
Amount due for settlement within 12 months	(12,000,000,000)	(12,000,000,000)	(6,000,000,000)	(6,000,000,000)	(12,000,000,000)	(12,000,000,000)
Amount due for settlement after 12 months	<u>5,047,088,790,795</u>	<u>5,047,088,790,795</u>			<u>5,660,350,593,697</u>	<u>5,660,350,593,697</u>

Annex 04 : BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES (continued)

c. Detailed information on borrowings:

No.	Lender	Borrower	Loan term	Interest rate	Loan purpose	Collateral
Short-term borrowings						
(1)	VNDIRECT Securities Corporation	IVALUE Investment Management Company Limited ICAPITAL Investment Management Company Limited IVISION Investment Management Company Limited	No more than 12 months	7.5%/year	Investment and business	All assets in the margin trading account, including but not limited to: all margin securities and other securities in the margin trading account, cash available, cash in transit, dividends, securities trading deposits, and assets/property rights arising from or formed out of the assets in the securities trading account
(2)	Employees and beekeepers Other individuals	Vietnam National Apiculture Joint Stock Company (Subsidiary of the Group) Stockbook Joint Stock Company (Subsidiary of the Group)	No more than 12 months No more than 6 months	From 0.0%/year to 8.0%/year From 8.84%/year to 9.26%/year	Serving production and business activities Investment and business purposes of the Borrower	Unsecured Property rights (including but not limited to the Borrower's receivables and assets formed out of the loan proceeds)
Long-term borrowings						
(3)	Vietnam International Commercial Joint Stock Bank	Bac Ha Energy Joint Stock Company (Subsidiary of the Group)	According to each debt indenture	According to each debt indenture	Financing investment capital for Nam Phang B Hydropower Plant Project	- Assets formed from loan capital include the entire value of works, equipment and assets formed from Nam Phang B Hydropower Plant Project. - Shares of VNDIRECT Securities Corporation (quantity: 17,125,000 shares, excluding voting preference shares) owned by IPA Investments Group Joint Stock Company.

Annex 04 : BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES (continued)

d. Detailed information on bonds:

Issue Date	Bond code	Number of bonds	Interest rate	Issuing purpose	Bond term	Par value
VND						
(4) Bonds of IPA Investments Group Joint Stock Company						
05/06/2024	IPAH2429001	3,170	9.5% per year	Restructuring debts under loan contracts and other debts in accordance with the provisions of law.	05 years	4,714,000,000,000
27/06/2024	IPAH2429002	7,350	9.5% per year	Restructuring the debts of the Company's outstanding bonds in accordance with the terms and conditions of the bonds and the provisions of law.	05 years	317,000,000,000
02/08/2024	IPAH2429003	10,960	9.5% per year	Restructuring the debts of the Company's outstanding bonds in accordance with the terms and conditions of the bonds and the provisions of law.	05 years	735,000,000,000
05/11/2024	IPAH2429004	6,000	9.5% per year	Restructuring the debts of the Company's outstanding bonds in accordance with the terms and conditions of the bonds and the provisions of law.	05 years	1,096,000,000,000
04/12/2024	IPAH2429005	5,500	9.5% per year	Restructuring the debts of the Company's outstanding bonds in accordance with the terms and conditions of the bonds and the provisions of law.	05 years	600,000,000,000
18/11/2025	IPA12501	14,160	9.5% per year	Implementing the Issuer's investment programme through the purchase of additional shares offered to existing shareholders of IPAF. IPAF will use the proceeds from the share offering to acquire existing shares in order to obtain controlling interests in companies that own, operate and trade listed shares in the finance, insurance, banking and securities sectors, thereby indirectly holding listed shares in these sectors so as to generate revenue and profit for the Issuer.	05 years	550,000,000,000
(5) Bonds of Bac Ha Energy Joint Stock Company						
20/08/2025	BHB12501	3,250	9.5% per year	Restructuring the Issuer's own bond debts in accordance with the provisions of law.	05 years	1,416,000,000,000
						325,000,000,000
						325,000,000,000

IPA Investments Group Joint Stock Company

No. 1 Nguyen Thuong Hien Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi

Consolidated financial statements
Quarter 2, 2026

Annex 05 : TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	01/01/2026		During the period		30/06/2026	
	Receivables	Payables	Payables	Paid	Receivables	Payables
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	2,546,181	4,444,972,069	13,884,484,093	15,018,742,496	6,102,277	3,314,269,762
- Import and export duties	-	-	9,114,892	9,114,892	-	-
- Corporate income tax	216,546,424	39,493,265,950	12,657,308,804	39,331,230,960	216,546,424	12,819,343,794
- Personal income tax	22,798	4,702,994,136	9,538,949,446	6,960,027,544	22,798	7,281,916,038
- Natural resource tax	-	891,167,049	3,608,685,476	3,956,669,619	-	543,182,906
- Property tax and land rental fees	3,930,659,888	-	7,625,154,044	1,814,178,317	522,003,161	2,402,319,000
- Fees, charges and other payables	2,000,000	1,711,544,868	2,243,502,619	3,336,243,379	2,000,000	618,804,108
	4,151,775,291	51,243,944,072	49,567,199,374	70,426,207,207	746,674,660	26,979,835,608

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 Consolidated financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

Annex 06 : CHANGES IN OWNERS' EQUITY

	Owners' capital VND	Other owners' capital VND	Investment and Development funds VND	Other funds belonging to owner's equity VND	Retained earnings VND	Non-controlling interest VND	Total VND
Beginning balance at 01/01/2025	2,138,357,750,000	32,049,837,180	64,268,503,228	635,671,910	1,908,444,893,087	354,867,274,939	4,498,623,930,344
Impact due to increase in capital of subsidiaries	-	-	-	-	3,883,160,415	8,116,839,585	12,000,000,000
Profit for the year	-	-	-	-	467,417,315,513	33,280,790,120	500,698,105,633
Impact due to change in proportion of interest in subsidiaries	-	-	-	-	1,958,600,880	(56,808,800,880)	(54,850,200,000)
Impact due to change in owners' equity in subsidiaries	-	-	-	-	296,856,543,556	(128,795,540,916)	168,061,002,640
Impact due to change in owners' equity in associates	-	-	-	-	(221,729,007,370)	-	(221,729,007,370)
Other increases/decreases	-	-	-	-	(1,200,000,000)	-	(1,200,000,000)
Ending balance at 31/12/2025	2,138,357,750,000	32,049,837,180	64,268,503,228	635,671,910	2,455,631,506,081	210,660,562,848	4,901,603,831,247
Beginning balance at 01/01/2026	2,138,357,750,000	32,049,837,180	64,268,503,228	635,671,910	2,455,631,506,081	210,660,562,848	4,901,603,831,247
Profit for the current year	-	-	-	-	221,907,917,630	3,863,808,025	225,771,725,655
Impact due to change in proportion of interest in subsidiaries	-	4,826,593	10,089,983	116,845	337,851,395	(422,884,816)	(70,000,000)
Impact due to change in owners' equity in subsidiaries	-	-	-	-	104,211,160	(104,211,160)	-
Impact due to change in proportion of interest in associates	-	-	-	-	(26,033,905,449)	-	(26,033,905,449)
Impact due to change in owners' equity in associates	-	-	-	-	(11,207,432,485)	-	(11,207,432,485)
Other decreases	-	-	-	-	(600,000,000)	-	(600,000,000)
Ending balance at 30/06/2026	2,138,357,750,000	32,054,663,773	64,278,593,211	635,788,755	2,640,140,148,332	213,997,274,897	5,089,464,218,968

Annex 07: COMPARATIVE FIGURES

Figures in Consolidated Financial statements for the year ended 31 December 2025			Adjusted figures in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC		
Code	Items	Amount	Code	Items	Amount
		VND			
a. Consolidated Balance Sheet			a. Consolidated Statement of Financial Position		
			VND		
120	II. Short-term financial investments	1,700,135,695,660	120	II. Short-term financial investments	2,430,491,477,660
123	3. Held-to-maturity investments	-	123	3. Short-term held-to-maturity investments	730,355,782,000
130	III. Short-term receivables	951,248,349,693	130	III. Short-term receivables	220,892,567,693
135	3. Short-term loan receivables	717,594,087,259			Removed
136	4. Other short-term receivables	101,709,916,542	135	3. Other short-term receivables	88,948,221,801
137	5. Provision for short-term doubtful debts	(5,976,570,516)	136	4. Provision for short-term doubtful debts	(5,976,570,516)
149	2. Provision for devaluation of inventories	(99,069,685)	142	2. Provision for devaluation of inventories	(99,069,685)
150	V. Other short-term assets	10,838,390,064	160	V. Other short-term assets	10,838,390,064
151	1. Short-term prepaid expenses	4,514,704,546	161	1. Short-term prepaid expenses	4,514,704,546
152	2. Deductible VAT	2,171,910,227	162	2. Deductible VAT	2,171,910,227
153	3. Taxes and other receivables from the State budget	4,151,775,291	163	3. Taxes and other receivables from the State budget	4,151,775,291
210	I. Long-term receivables	23,349,816,245	210	I. Long-term receivables	18,349,816,245
215	1. Long-term loan receivables	5,000,000,000			Removed
216	2. Other long-term receivables	18,349,816,245	215	1. Other long-term receivables	18,349,816,245
230	III. Investment properties	11,250,956,153	240	III. Investment properties	11,250,956,153
231	- Historical cost	17,403,806,849	241	- Historical cost	17,403,806,849
232	- Accumulated depreciation	(6,152,850,696)	242	- Accumulated depreciation	(6,152,850,696)
240	III. Long-term assets in progress	68,396,411,825	250	III. Long-term assets in progress	68,396,411,825
242	1. Construction in progress	68,396,411,825	252	1. Construction in progress	68,396,411,825

Annex 07: COMPARATIVE FIGURES (continued)

Figures in Consolidated Financial statements for the year ended 31 December 2025		Adjusted figures in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC	
Code	Items	Amount	VND
a. Consolidated Balance Sheet			
250	IV. Long-term financial investments	7,539,069,754,748	7,544,069,754,748
252	1. Investments in joint ventures and associates	7,100,405,795,377	7,100,405,795,377
253	2. Equity investments in other entities	937,950,931,200	937,950,931,200
254	3. Provision for long-term financial investments	(499,286,971,829)	(499,286,971,829)
260	VI. Other long-term assets	268,000,736,379	268,000,736,379
261	1. Long-term prepaid expenses	137,014,615,602	137,014,615,602
262	2. Deferred income tax assets	86,311,096,875	86,311,096,875
269	3. Goodwill	44,675,023,902	44,675,023,902
270	TOTAL ASSETS	11,233,261,024,863	11,233,261,024,863
313	3. Taxes and other payables to the State budget	51,243,944,072	51,243,944,072
314	4. Payables to employees	3,023,142,185	3,023,142,185
315	5. Short-term accrued expenses	146,261,656,004	146,261,656,004
319	7. Other short-term payables	11,293,368,641	3,660,030,056
320	8. Short-term borrowings and finance lease liabilities	346,431,923,978	346,431,923,978
322	9. Bonus and welfare fund	44,425,782,329	44,425,782,329
337	1. Other long-term payables	5,385,247,720	5,385,247,720
338	2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	5,660,350,593,697	5,660,350,593,697
341	3. Deferred income tax liabilities	55,910,313,756	55,910,313,756
420	4. Other funds belonging to owners' equity	635,671,910	635,671,910
421	5. Undistributed profit after tax	2,455,631,506,081	2,455,631,506,081
421a	Undistributed profit after tax accumulated to the end of the previous period	2,005,862,300,468	2,005,862,300,468
421b	Undistributed profit after tax of the current period	449,769,205,613	449,769,205,613
a. Consolidated Statement of Financial Position			
260	V. Long-term financial investments	7,539,069,754,748	7,544,069,754,748
262	1. Investments in joint ventures and associates	7,100,405,795,377	7,100,405,795,377
263	2. Investments in other entities	937,950,931,200	937,950,931,200
264	3. Provision for impairment of long-term investments in other entities	(499,286,971,829)	(499,286,971,829)
265	4. Long-term held-to-maturity investments		5,000,000,000
270	VI. Other long-term assets	268,000,736,379	268,000,736,379
271	1. Long-term prepaid expenses	137,014,615,602	137,014,615,602
272	2. Deferred income tax assets	86,311,096,875	86,311,096,875
279	3. Goodwill	44,675,023,902	44,675,023,902
280	TOTAL ASSETS	11,233,261,024,863	11,233,261,024,863
313	3. Dividends and profits payable	7,633,338,585	7,633,338,585
314	4. Short-term Taxes and other payables to the State budget	51,243,944,072	51,243,944,072
315	5. Payables to employees	3,023,142,185	3,023,142,185
316	6. Short-term accrued expenses	146,261,656,004	146,261,656,004
320	8. Other short-term payables	3,660,030,056	3,660,030,056
321	9. Short-term borrowings and finance lease liabilities	346,431,923,978	346,431,923,978
323	10. Bonus and welfare fund	44,425,782,329	44,425,782,329
338	1. Other long-term payables	5,385,247,720	5,385,247,720
339	2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	5,660,350,593,697	5,660,350,593,697
342	3. Deferred income tax liabilities	55,910,313,756	55,910,313,756
419	4. Other funds belonging to owners' equity	635,671,910	635,671,910
420	5. Undistributed profit after tax	2,455,631,506,081	2,455,631,506,081
420a	Undistributed profit after tax accumulated to the end of the previous period	2,005,862,300,468	2,005,862,300,468
420b	Undistributed profit after tax of the current period	449,769,205,613	449,769,205,613

Annex 07: COMPARATIVE FIGURES (continued)

Figures in Consolidated 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	Changes
b. Consolidated Statement of Income		VND	
21	6. Financial income	264,286,860,667	61,344,219,167 Reclassified, code changed
22	7. Financial expenses	142,747,196,935	142,747,196,935 Code changed
23	- In which: Interest expenses	174,501,885,375	174,501,885,375 Renamed, code changed
24	8. Share of profit or loss in joint ventures and associates	(1,881,521,578)	201,061,119,922 Reclassified, code changed
c. Consolidated Statement of Cash Flows			
05	- Gains/losses from investing activities	(253,191,798,029)	(253,191,798,029) Renamed
12	- Increase/decrease in prepaid expenses	(10,745,333,936)	(10,745,333,936) Renamed
14	- Interest paid	(142,317,801,439)	(142,317,801,439) Renamed
b. Consolidated Statement of Income		VND	
22	7. Financial income	264,286,860,667	61,344,219,167 Reclassified, code changed
23	8. Financial expenses	142,747,196,935	142,747,196,935 Code changed
24	- In which: Interest expenses	174,501,885,375	174,501,885,375 Renamed, code changed
27	11. Share of profit or loss in joint ventures and associates	(1,881,521,578)	201,061,119,922 Reclassified, code changed
c. Consolidated Statement of Cash Flows			
05	- (Gains)/Losses from financial investing activities	(253,191,798,029)	(253,191,798,029) Renamed
12	- (Increase)/Decrease in prepaid expenses	(10,745,333,936)	(10,745,333,936) Renamed
14	- Interest paid	(142,317,801,439)	(142,317,801,439) Renamed

Số/No : 100/2026/IPA

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

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