

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Quý III năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG


Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		795.852.820.229	875.786.360.351
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	15.513.223.576	5.328.567.521
111	1. Tiền		15.513.223.576	5.328.567.521
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	220.000.000.000	636.879.516.814
121	1. Chứng khoán kinh doanh		220.000.000.000	636.879.516.814
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		557.611.244.159	232.985.868.978
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	976.039.844	16.720.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.125.262.800	19.089.624.155
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	515.933.616.438	143.073.150.685
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	38.576.325.077	70.806.374.138
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.728.352.494	592.407.038
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	2.188.758.576	52.913.120
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		539.593.918	539.493.918
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.215.273.065.125	4.895.159.316.053
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		13.222.387.000	13.222.387.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	13.222.387.000	13.222.387.000
220	II. Tài sản cố định		925.323.218	1.394.414.812
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	925.323.218	1.394.414.812
222	- Nguyên giá		7.090.139.915	7.090.139.915
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.164.816.697)	(5.695.725.103)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	- Nguyên giá		1.502.155.950	1.502.155.950
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.502.155.950)	(1.502.155.950)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		38.655.913.892	19.903.899.090
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	38.655.913.892	19.903.899.090
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	5.162.295.198.783	4.860.607.381.131
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.095.703.000.000	940.100.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.536.823.901.187	3.530.522.401.187
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		928.400.000.000	928.600.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(398.631.702.404)	(538.615.020.056)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		174.242.232	31.234.020
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	174.242.232	31.234.020
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.011.125.885.354	5.770.945.676.404

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.441.617.520.457	3.581.213.061.839
310	I. Nợ ngắn hạn		144.253.418.267	284.125.758.871
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	1.151.054.556	139.600.162
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	401.155.390	630.575.146
314	3. Phải trả người lao động		507.474.382	-
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	139.838.958.902	119.074.163.208
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	387.934.252	480.365.872
320	6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	-	161.834.213.698
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.966.840.785	1.966.840.785
330	II. Nợ dài hạn		3.297.364.102.190	3.297.087.302.968
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	800.000.000	800.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	3.296.564.102.190	3.296.287.302.968
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.569.508.364.897	2.189.732.614.565
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	2.569.508.364.897	2.189.732.614.565
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
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		587.398.219	587.398.219
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		430.563.216.678	50.787.466.346
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		50.787.466.346	28.422.031.976
421b	LNST chưa phân phối năm nay		379.775.750.332	22.365.434.370
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.011.125.885.354	5.770.945.676.404


Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu


Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý III năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	7.740.919.324	8.170.102.140	22.896.195.731	18.100.859.250
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.740.919.324	8.170.102.140	22.896.195.731	18.100.859.250
11	4. Giá vốn hàng bán	21	2.188.758.570	2.234.294.628	6.566.275.710	7.265.076.776
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.552.160.754	5.935.807.512	16.329.920.021	10.835.782.474
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	8.421.603.105	244.352.253.099	471.246.348.005	270.692.431.585
22	7. Chi phí tài chính	23	(27.035.867.309)	137.800.062.936	98.403.584.348	320.967.298.155
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		79.102.508.644	84.520.498.631	237.098.424.116	237.607.578.480
25	8. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	3.198.070.096	2.438.853.171	8.854.049.656	7.878.485.380
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		37.811.561.072	110.049.144.504	380.318.634.022	(47.317.569.476)
31	11. Thu nhập khác		483.345.863	491.920.430	1.081.730.063	1.112.474.834
32	12. Chi phí khác		360.923.740	607.974.612	1.624.613.753	1.241.829.927
40	13. Lợi nhuận khác		122.422.123	(116.054.182)	(542.883.690)	(129.355.093)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		37.933.983.195	109.933.090.322	379.775.750.332	(47.446.924.569)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25	-	-	-	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		37.933.983.195	109.933.090.322	379.775.750.332	(47.446.924.569)

[Signature]

Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu

[Signature]

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		379.775.750.332	(47.446.924.569)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định		469.091.594	470.928.771
03	- Các khoản dự phòng		(139.983.317.652)	82.273.189.583
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(461.938.736.558)	(258.366.211.195)
06	- Chi phí lãi vay		237.375.716.489	237.724.527.250
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		15.698.504.205	14.655.509.840
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		(1.934.122.394)	(15.292.191.346)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(119.353.372)	(1.825.162.313)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		(2.278.853.668)	(2.196.490.532)
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh		416.879.516.814	289.997.860.208
14	- Tiền lãi vay đã trả		(213.744.190.118)	(222.392.755.450)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		214.501.501.467	62.946.770.407
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		(852.719.972)	(1.271.969.845)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(589.300.000.000)	(468.942.100.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		229.261.875.432	587.576.845.796
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(163.154.500.000)	(629.309.560.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.305.000.000	397.303.700.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		481.531.213.509	228.812.566.416
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(41.209.131.031)	114.169.482.367
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	2.210.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(163.037.714.381)	(2.385.152.022.014)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(70.000.000)	(18.750.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(163.107.714.381)	(175.170.772.014)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		10.184.656.055	1.945.480.760
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		5.328.567.521	3.463.293.378
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	15.513.223.576	5.408.774.138

Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng

Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2025

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 17 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 19 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, 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.

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

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

2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho quý III năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

2.7 . Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8 . Tài sản cố định

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Máy móc, thiết bị	03 - 09 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm

2.9 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.10 . Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.11 . Các khoản nợ phải trả

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

2.12 . Vay

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

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

2.13 . Chi phí đi vay

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

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

2.14 . Chi phí phải trả

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

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

2.15 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.16 . Doanh thu

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng có liên quan.

2.17 . Giá vốn hàng bán

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

2.18 . Chi phí tài chính

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

2.19 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

Thuế suất thuế TNDN kỳ kế toán hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.20 . Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2025 của Công ty do Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán quý III năm 2025.

2.21 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng	14.390.297.926	4.712.318.242
Tiền gửi tài khoản giao dịch chứng khoán	1.122.925.650	616.249.279
	15.513.223.576	5.328.567.521

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
- Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A	310.909.090	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	589.310.754	-
- Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	59.100.000	-
Bên khác		
- Khách hàng khác	16.720.000	16.720.000
	976.039.844	16.720.000

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Ong Trung Ương	-	38.863.631
Bên khác		
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang	-	16.919.087.724
- Ban quản lý Dự án và phát triển quỹ đất quận Thốt Nốt	765.000.000	765.000.000
- Các đối tượng khác	1.360.262.800	1.366.672.800
	2.125.262.800	19.089.624.155

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ DSTATION (đổi tên từ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink)	515.933.616.438	143.073.150.685
	515.933.616.438	143.073.150.685

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

8 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
<i>Bên liên quan</i>		
- Phải thu cổ tức của Công ty CP Đầu tư IPA (đổi tên từ Công ty Cổ phần Nếp sống tinh thức IPAM LIFE)	-	36.900.000.000
<i>Bên khác</i>		
- Phải thu về lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay	8.061.947.148	3.431.765.284
- Tạm ứng	1.409.293.048	1.316.734.468
- Phải thu khác	29.105.084.881	29.157.874.386
+ <i>Kinh phí giải phóng mặt bằng Dự án (*)</i>	19.105.084.881	19.105.084.881
+ <i>Hợp tác thành lập quỹ đầu tư</i>	10.000.000.000	10.000.000.000
+ <i>Phải thu khác</i>	-	52.789.505
	38.576.325.077	70.806.374.138
b. Dài hạn		
<i>Bên khác</i>		
- Ký quỹ Dự án (*)	12.422.387.000	12.422.387.000
- Đặt cọc tiền thuê nhà	800.000.000	800.000.000
	13.222.387.000	13.222.387.000

(*) Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (nay là phường Thốt Nốt), thành phố Cần Thơ (Thuyết minh số 09).

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (nay là phường Thốt Nốt) (*)	20.452.619.062	19.599.899.090
- Căn biệt thự phố tại dự án Khu phố PALM GARDEN Phú Quốc (**)	17.899.294.830	-
- Dự án khác	304.000.000	304.000.000
	38.655.913.892	19.903.899.090

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

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

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 02.

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là các chương trình phần mềm kế toán và phần mềm quản lý nghiệp vụ chứng khoán có tổng nguyên giá là 1.502.155.950 VND, đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Chi phí thuê văn phòng	2.188.758.576	-
- Các khoản khác	-	52.913.120
	2.188.758.576	52.913.120
b. Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	8.117.234	-
- Các khoản khác	166.124.998	31.234.020
	174.242.232	31.234.020

13 . VAY

Xem chi tiết Phụ lục 03.

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Ong Trung Ương	77.727.302	-
- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	4.889.639	4.889.639
Bên khác		
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang	980.207.106	-
- Phải trả các đối tượng khác	88.230.509	134.710.523
	1.151.054.556	139.600.162

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 04.

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Lãi trái phiếu	139.838.958.902	117.654.163.208
- Phí phát hành trái phiếu	-	1.420.000.000
	139.838.958.902	119.074.163.208

17 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Lãi vay phải trả	-	33.569.228
- Kinh phí công đoàn	251.195.022	237.163.022
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	134.499.230	204.499.230
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.240.000	5.134.392
	387.934.252	480.365.872
b. Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	800.000.000	800.000.000
	800.000.000	800.000.000
c. Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	800.000.000	800.000.000
- Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In	-	33.569.228

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2024	2.138.357.750.000	587.398.219	28.422.031.976	2.167.367.180.195
Lãi trong năm trước	-	-	22.365.434.370	22.365.434.370
Số dư tại ngày 31/12/2024	2.138.357.750.000	587.398.219	50.787.466.346	2.189.732.614.565
Số dư tại ngày 01/01/2025	2.138.357.750.000	587.398.219	50.787.466.346	2.189.732.614.565
Lãi trong kỳ này	-	-	379.775.750.332	379.775.750.332
Số dư tại ngày 30/09/2025	2.138.357.750.000	587.398.219	430.563.216.678	2.569.508.364.897

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	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

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
- Vốn góp cuối kỳ	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	204.499.230	223.249.230
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(70.000.000)	(18.750.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	134.499.230	204.499.230

d. Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ)	587.398.219	587.398.219

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

a. Tài sản thuê ngoài và tài sản cho thuê ngoài

Công ty có tài sản cho thuê ngoài và tài sản thuê ngoài theo các Hợp đồng thuê hoạt động.

b. Nợ khó đòi đã xử lý

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

20 . TỔNG DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.740.919.324	8.170.102.140
	7.740.919.324	8.170.102.140

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.188.758.570	2.234.294.628
	2.188.758.570	2.234.294.628

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.421.603.105	1.522.065.129
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	42.674.750.000
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	-	3.496.199.470
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	196.659.238.500
	8.421.603.105	244.352.253.099

23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	79.102.508.644	84.520.498.631
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(106.472.875.125)	52.887.128.225
Chi phí hoạt động tài chính khác	334.499.172	392.436.080
	(27.035.867.309)	137.800.062.936

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.173.300	9.006.382
Chi phí nhân công	2.600.919.503	1.452.658.964
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	10.136.403	6.718.465
Chi phí khấu hao tài sản cố định	154.220.499	156.976.257
Chi phí dịch vụ mua ngoài	286.602.049	713.933.003
Chi phí khác bằng tiền	139.018.342	99.560.100
	3.198.070.096	2.438.853.171

25 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	37.933.983.195	109.933.090.322
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(196.659.238.500)
- Kết chuyển lỗ từ hoạt động kinh doanh	(37.933.983.195)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	(86.726.148.178)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	-	-

26 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

27 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng quý III năm 2024 đã được Công ty lập và trình bày.



Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu				
+ Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Trung Nam	220.000.000.000	-	220.000.000.000	-
Trái phiếu				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Trung Nam	-	-	416.879.516.814	-
	220.000.000.000	-	636.879.516.814	-

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.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A	1.095.703.000.000	(**)	-	940.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IPA (Đổi tên từ Công ty Cổ phần	135.000.000.000	(**)	-	135.000.000.000
Nép sống tỉnh thức IPAM LIFE)	738.000.000.000	(**)	-	738.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF (1)	101.503.000.000	(**)	-	65.650.000.000
Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long (2)	-	-	-	1.450.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An (4)	121.200.000.000	(**)	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (*)	3.536.823.901.187	(**)	(1.531.702.404)	3.530.522.401.187
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	3.089.430.206.542	8.829.999.808.650	-	3.089.430.206.542
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	144.233.761.542	(**)	-	144.233.761.542
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA (3)	7.596.330.703	(**)	-	7.596.330.703
Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính	6.301.500.000	(**)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	35.700.000.000	(**)	-	35.700.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An	208.860.824.400	(**)	-	208.860.824.400
	44.701.278.000	(*)	(1.531.702.404)	44.701.278.000
	928.400.000.000	(**)	(397.100.000.000)	928.600.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An (4)	-	-	-	200.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (*)	928.400.000.000	531.300.000.000	(397.100.000.000)	928.400.000.000
	5.560.926.901.187	(**)	(398.631.702.404)	5.399.222.401.187
				(538.615.020.056)

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

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

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu này trên sàn HOSE tại ngày 30/09/2025 và 31/12/2024. Đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An không xác định được giá đóng cửa vì không có giá giao dịch của cổ phiếu này tại ngày 30/09/2025 và 31/12/2024 cũng như các thời điểm gần các ngày này.

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

Lí do thay đổi đối với từng khoản đầu tư vào công ty con

- (1) Trong Kỳ, Công ty nhận chuyển nhượng thêm 3.515.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF với giá 35.853.000.000 VND từ cổ đông khác. Tại ngày 30/09/2025, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF đều là 99,8%.
- (2) Trong Kỳ, Công ty đã chuyển nhượng 145.000 cổ phần Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long. Tại ngày 30/09/2025, Công ty không còn trực tiếp sở hữu cổ phần tại Công ty này.
- (3) Ngày 25/03/2025, Công ty hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 2.100.500 cổ phần (tương đương 20,98% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA. Kể từ ngày này, Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA trở thành công ty liên kết của Công ty.
- (4) Ngày 28/04/2025, Công ty góp thêm 121.000.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An để nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty này lên 75,28%. Kể từ ngày này, Công ty trở thành Công ty mẹ trực tiếp của Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An.

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/09/2025 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư chứng khoán I.P.A	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	100,00%	100,00%	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán
Công ty Cổ phần Đầu tư IPA	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	92,71%	92,71%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê.
Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF	Tầng 1, Tòa nhà Comatce Tower, số 61 phố Nguyễn Như Kôn Tum, khu dân cư 17, phường Thanh Xuân, Hà Nội	99,80%	99,80%	Hoạt động tư vấn quản lý.
Công ty Cổ phần BĐS Anvie Hội An	Số 62 đường Chè Tàu 1, khối phố Triêm Tây, phường Điện Bàn, TP Đà Nẵng	75,28%	75,28%	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Phụ lục 1 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)				
b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)				
Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2025 như sau:				
Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	25,84%	25,84%	Kinh doanh chứng khoán.
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Thôn Mả Phố, xã Bản Liễn, tỉnh Lào Cai	34,80%	34,80%	Đầu tư dự án thủy điện
Công ty Cổ phần Phát triển điện Trà Vinh	Số 68, Nguyễn Chí Thanh, khóm 1, phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long	20,43%	20,43%	Đầu tư xây dựng, phát triển các công trình điện; Kinh doanh mua bán điện, vật tư chuyên ngành điện; Thiết kế, thi công các công trình điện.
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ IPA	Tầng 1, Tòa nhà Comatce Tower, số 61 phố Ngụy Như Kon Tum, khu dân cư 17, phường Thanh Xuân, Hà Nội	20,98%	20,98%	Lập trình máy vi tính
Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính	Tầng 7, số 315 Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội	28,00%	28,00%	Cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin; Tư vấn xây dựng, quản trị và bảo trì hệ thống phần mềm chứng khoán, tài chính, ngân hàng.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, TP. Cần Thơ	48,60%	48,60%	Kinh doanh bất động sản.
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An	10 Trần Hưng Đạo, phường Hội An, TP Đà Nẵng	20,01%	20,01%	Kinh doanh dịch vụ ăn uống, lễ hành, vui chơi giải trí; vận tải hành khách.
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn (*)	Khu Công Nghiệp Thanh Bình, xã Thanh Thịnh, tỉnh Thái Nguyên	76,13%	30,00%	Kinh doanh kim loại, quặng kim loại.

(*) Năm 2021 Công ty đã ghi giảm khoản đầu tư này bằng việc bù đắp từ nguồn dự phòng đã trích lập 100%, với giá gốc khoản đầu tư là 128,05 tỷ VND do đánh giá không còn khả năng thu hồi.

Thông tin chi tiết về các công ty nhận đầu tư của Công ty vào ngày 30/09/2025 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ	Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.	10,91%	10,91%	Kinh doanh BĐS; đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính riêng

Quý III năm 2025

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

Số dư tại ngày 01/01/2025

Số dư tại ngày 30/09/2025**Giá trị hao mòn lũy kế**

Số dư tại ngày 01/01/2025

*- Khấu hao trong kỳ***Số dư tại ngày 30/09/2025****Giá trị còn lại**

Tại ngày 01/01/2025

Tại ngày 30/09/2025

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

Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
VND	VND	VND	VND
1.930.000.000	4.116.746.545	1.043.393.370	7.090.139.915
1.930.000.000	4.116.746.545	1.043.393.370	7.090.139.915
1.930.000.000	2.728.762.026	1.036.963.077	5.695.725.103
-	462.661.301	6.430.293	469.091.594
1.930.000.000	3.191.423.327	1.043.393.370	6.164.816.697
-	1.387.984.519	6.430.293	1.394.414.812
-	925.323.218	-	925.323.218

Phụ lục 03 : VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		30/09/2025	
	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						
- Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In	61.834.706.849	61.834.706.849	1.203.007.532	63.037.714.381	-	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	61.834.706.849	61.834.706.849	1.203.007.532	63.037.714.381	-	-
Trái phiếu thường (*)	99.999.506.849	99.999.506.849	-	99.999.506.849	-	-
+ Mệnh giá trái phiếu	99.999.506.849	99.999.506.849	-	99.999.506.849	-	-
+ Chi phí phát hành	100.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-	-
	(493.151)	(493.151)	-	(493.151)	-	-
	<u>161.834.213.698</u>	<u>161.834.213.698</u>	<u>1.203.007.532</u>	<u>163.037.221.230</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
b. Vay dài hạn						
Trái phiếu thường (*)						
+ Mệnh giá trái phiếu	3.396.286.809.817	3.396.286.809.817	-	99.722.707.627	3.296.564.102.190	3.296.564.102.190
+ Chi phí phát hành	3.398.000.000.000	3.398.000.000.000	-	100.000.000.000	3.298.000.000.000	3.298.000.000.000
	(1.713.190.183)	(1.713.190.183)	-	(277.292.373)	(1.435.897.810)	(1.435.897.810)
	<u>3.396.286.809.817</u>	<u>3.396.286.809.817</u>	<u>-</u>	<u>99.722.707.627</u>	<u>3.296.564.102.190</u>	<u>3.296.564.102.190</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(99.999.506.849)	(99.999.506.849)	-	(99.999.506.849)	-	-
	<u>3.296.287.302.968</u>	<u>3.296.287.302.968</u>			<u>3.296.564.102.190</u>	<u>3.296.564.102.190</u>

(*) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản trái phiếu phát hành:

Ngày phát hành	Đại lý phát hành	Thời hạn trái phiếu	Lãi suất	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo	Giá trị VND
05/06/2024	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	05 năm	9,5%/năm	Cơ cấu lại các khoản nợ theo các hợp đồng vay và các khoản công nợ khác phù hợp với quy định của pháp luật.	Tín chấp	317.000.000.000
27/06/2024	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	05 năm	9,5%/năm	Cơ cấu lại các khoản nợ các trái phiếu đang lưu hành của Công ty phù hợp với quy định của các điều kiện, điều khoản của các trái phiếu và quy định của pháp luật.	Tín chấp	735.000.000.000
02/08/2024	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	05 năm	9,5%/năm	Cơ cấu lại các khoản nợ các trái phiếu đang lưu hành của Công ty phù hợp với quy định của các điều kiện, điều khoản của các trái phiếu và quy định của pháp luật.	Tín chấp	1.096.000.000.000
05/11/2024	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	05 năm	9,5%/năm	Cơ cấu lại các khoản nợ các trái phiếu đang lưu hành của Công ty phù hợp với quy định của các điều kiện, điều khoản của các trái phiếu và quy định của pháp luật.	Tín chấp	600.000.000.000
04/12/2024	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	05 năm	9,5%/năm	Cơ cấu lại các khoản nợ các trái phiếu đang lưu hành của Công ty phù hợp với quy định của các điều kiện, điều khoản của các trái phiếu và quy định của pháp luật.	Tín chấp	550.000.000.000
						<u>3.298.000.000.000</u>

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

	01/01/2025		Trong kỳ		30/09/2025	
	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	-	459.862.113	1.317.026.371	1.424.896.816	-	351.991.668
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	170.713.033	6.836.234.636	6.957.783.947	-	49.163.722
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	6.000.000	6.000.000	-	-
	-	630.575.146	8.159.261.007	8.388.680.763	-	401.155.390

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