

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 72/2022/IPA
V/v: Công bố thông tin

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2022

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
 - Mã chứng khoán: IPA
 - Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội
 - Điện thoại: 024.39.410.510 fax: 024.39724600
 - Email: congbothongtinIPA@ipa.com.vn website: <http://www.ipa.com.vn/>
- Nội dung thông tin công bố:
 - Công ty Cổ Phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A công bố Báo cáo thường niên năm 2021 (chi tiết trong tài liệu đính kèm).
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 19/04/2022 tại website: <http://www.ipa.com.vn/>

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.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên Công ty

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



NGUYỄN THỊ HƯƠNG THẢO

Số: 71 /2022/BC-IPA

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2022

BÁO CÁO

THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0100779693 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 13/12/2021.
 - Vốn điều lệ: 1.781.964.960.000 đồng (Một nghìn bảy trăm tám mươi một tỷ chín trăm sáu mươi bốn triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng)
 - Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 1.781.964.960.000 đồng
 - Địa chỉ: Số 01 Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
 - Số điện thoại: 024 3936 5868
 - Website: www.ipa.com.vn
 - Mã cổ phiếu: IPA

2. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A được thành lập ngày 28/12/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103021608 với số vốn điều lệ là 600 tỷ đồng trên cơ sở chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư và Tài chính IPA (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 042493 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 9/3/1998);
- 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 kinh doanh số 0103010725 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 19/1/2006; sau khi sáp nhập thì vốn điều lệ của Công ty vẫn giữ nguyên là 600 tỷ đồng.

- 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 IPA theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01030225325 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 22/02/2008, sau khi sáp nhập thì vốn điều lệ của Công ty vẫn giữ nguyên là 600 tỷ đồng.
- Từ ngày 19/12/2007, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A trở thành công ty đại chúng.
- Ngày 09/06/2016, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho phép được đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.
- Ngày 17/06/2016, 60.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã chính thức được giao dịch trên thị trường UPCOM tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Mã chứng khoán: IPA
- Ngày 15/11/2016, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6. Theo đó, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A được đổi sang Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A là 0100779693.
- Ngày 14/02/2017, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 7 sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 600.000.000.000 đồng lên 890.982.480.000 đồng.
- Ngày 31/05/2021, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A 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 01/11/2021, Cổ phiếu IPA của Công ty chính thức chuyển sang giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là IPA.
- Ngày 13/12/2021, Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A nhận được đăng ký thay đổi Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 9 do phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu. Sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 890.982.480.000 đồng lên 1.781.964.960.000 đồng.

3. Điểm nhấn hoạt động kinh doanh năm 2021

Ngày 01/11/2021 Công ty Cổ Phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã chính thức niêm yết 89 triệu cổ phiếu IPA trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) sau hơn 6 năm giao dịch trên sàn giao dịch UPCOM. Tính đến 31/12/2021 giá trị vốn hóa thị trường của IPA đạt khoảng 11.500 tỷ đồng.

Trong năm 2021, IPA cũng phát hành thêm 89 triệu cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu, đưa vốn điều lệ của công ty tăng từ 890,98 tỷ đồng lên 1.781,96 tỷ đồng.

Năm 2021 đánh dấu bước chuyển mình mạnh mẽ của IPA trong hoạt động kinh doanh, bằng việc ghi nhận lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2021 đạt 1.594 tỷ đồng. Giá trị tổng tài sản của Tập đoàn tại ngày 31/12/2021 tăng 103,62% so với cùng kỳ năm trước, lên 8.402 tỷ đồng.



(Nguồn: IPA)

Năm 2021 cũng ghi dấu việc Tập đoàn tham gia mạnh mẽ vào lĩnh vực dịch vụ bất động sản với việc kí kết Thỏa thuận hợp tác chiến lược với Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (CenLand) vào ngày 09/12/2021. Theo đó, hai bên sẽ hợp tác cộng hưởng năng lực đầu tư và sức mạnh tài chính của mỗi bên để tạo ra những sản phẩm có chất lượng cho thị trường đầu tư và dịch vụ Bất động sản.

4. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

4.1. Ngành nghề kinh doanh chính:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
2.	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư;	6619
3.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản	6810
4.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản	6820
5.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn; Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510
6.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ thanh toán, tín dụng	8291

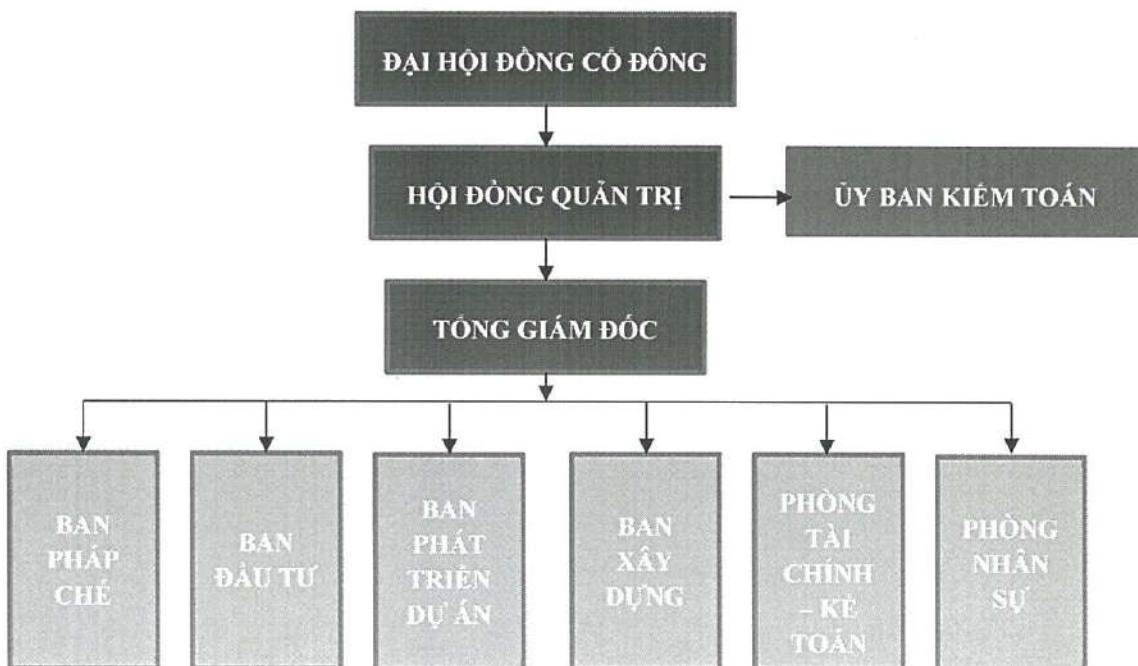
	Chi tiết: Hoạt động cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán	
7.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Dịch vụ đại diện cho thương nhân; Dịch vụ ủy thác mua bán hàng hóa; Hoạt động thương mại điện tử; Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh.	8299
8.	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính Chi tiết: Hoạt động thiết kế, sản xuất và cung cấp sản phẩm và dịch vụ phần mềm, bao gồm sản xuất phần mềm đóng gói; sản xuất phần mềm theo đơn đặt hàng, sản xuất phần mềm nhúng; hoạt động gia công phần mềm và hoạt động cung cấp, thực hiện các dịch vụ phần mềm.	6209
9.	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: Môi giới mua bán hàng hóa; Đại lý bán hàng hóa;	4610
10.	Công nghệ thông tin	6312

4.2. Địa bàn kinh doanh

Công ty có trụ sở tại Hà Nội và Chi nhánh tại TP Hồ Chí Minh. Địa bàn hoạt động của Tập đoàn tập trung tại Hà Nội và trải rộng trên phạm vi cả nước.

5. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

5.1. Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A:



(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A)

Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực có thẩm quyền cao nhất của Tập đoàn gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp mỗi năm ít nhất 01 lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt, ĐHĐCĐ sẽ quyết định phương hướng, nhiệm vụ phát triển Tập đoàn và kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm, dài hạn của Tập đoàn; thông qua phương án sử dụng tài sản, phương án đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh và hoàn thiện công nghệ. ĐHĐCĐ cũng là cơ quan bầu, bãi miễn thành viên HĐQT.

Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Tập đoàn, có toàn quyền nhân danh Tập đoàn để quyết định các vấn đề liên quan đến quản lý và hoạt động của Tập đoàn phù hợp với Pháp luật Việt Nam, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có thẩm quyền quyết định chiến lược phát triển của Tập đoàn. HĐQT có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc và những người quản lý khác. Hội đồng quản trị họp ít nhất một quý một lần. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Luật pháp và Điều lệ Tập đoàn, các Quy chế nội bộ của Tập đoàn và Nghị quyết của ĐHĐCĐ quy định.

Các thành viên Hội đồng quản trị của Tập đoàn bao gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Vũ Hiền	Chủ tịch HĐQT
2.	Phạm Minh Hương	Thành viên HĐQT
3.	Vũ Nam Hương	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
4.	Vũ Hoàng Hà	Thành viên HĐQT
5.	Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT

Ủy ban kiểm toán

Ủy ban kiểm toán là cơ quan chuyên môn thuộc Hội đồng quản trị có các chức năng và nhiệm vụ như sau:

- Giám sát tính trung thực của báo cáo tài chính của công ty và công bố chính thức liên quan đến kết quả tài chính của công ty;
- Rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro;
- Rà soát giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông và đưa ra khuyến nghị về những giao dịch cần có phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông;
- Giám sát bộ phận kiểm toán nội bộ của công ty;
- Kiến nghị công ty kiểm toán độc lập, mức thù lao và điều khoản liên quan trong hợp đồng với công ty kiểm toán để Hội đồng quản trị thông qua trước khi trình lên Đại hội đồng cổ đông thường niên phê duyệt;

- Theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán, đặc biệt trong trường hợp công ty có sử dụng các dịch vụ phi kiểm toán của bên kiểm toán;
- Giám sát nhằm bảo đảm công ty tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của công ty.

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán bao gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Vũ Hoàng Hà	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
2.	Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên Ủy ban kiểm toán

Tổng Giám đốc

Tổng giám đốc là người trực tiếp quản lý và điều hành các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Phòng nhân sự

Chịu trách nhiệm tuyển dụng, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, phân bổ nguồn nhân lực hợp lý để hỗ trợ các phòng ban khác và hỗ trợ sự phát triển chung của Tập đoàn. Phòng có nhiệm vụ xây dựng các chế độ nhân sự (hệ thống thang bảng lương, chức danh và lộ trình thăng tiến), đưa ra các chính sách đãi ngộ nhân viên nhằm tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên có sự gắn kết lâu dài với Tập đoàn, xây dựng và bình ổn môi trường làm việc, tạo dựng văn hóa trong Tập đoàn, tạo nên nét khác biệt, tính cạnh tranh và thử thách. Ngoài ra, Phòng còn có chức năng quản lý tài sản, hỗ trợ các phòng ban khác trong các công tác hành chính.

Phòng Tài chính – Kế toán

Phòng Tài chính – Kế toán có các chức năng và nhiệm vụ như sau:

Công tác quản lý kế toán:

- Thực hiện công tác hạch toán kế toán, bao gồm: kế toán quản trị, kế toán tài chính;
- Thực hiện công tác thanh toán, quyết toán, chứng từ kế toán theo quy định Nhà nước và Quy chế của Tập đoàn;
- Thực hiện công tác báo cáo kế toán, bao gồm: Báo cáo nội bộ, báo cáo các cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định của Nhà nước và Quy chế của Tập đoàn;
- Tổ chức quản lý lưu trữ hồ sơ tài liệu theo quy định của Nhà nước; Quản lý hồ sơ giấy tờ gốc tài sản cố định và chứng từ có giá trị thuộc sở hữu của Tập đoàn;
- Chấp hành yêu cầu hợp lý, hợp lệ của HĐQT về cung cấp thông tin và kiểm tra kiểm soát;

Công tác quản lý tài chính:

- Lập, phân tích, thẩm định và báo cáo Phương án hiệu quả sản xuất kinh doanh các dự án đầu tư, kinh doanh của công ty và công ty thành viên trình Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc phê duyệt.
- Tìm kiếm huy động các nguồn vốn, vay tín dụng, vay ngân hàng, các tổ chức tài chính khác... Chuẩn bị đầy đủ vốn đầu tư theo kế hoạch, tiến độ đầu tư cho các dự án, công

trình của Công ty. Thực hiện các thủ tục liên quan đến công tác tài chính trong việc mua bán, sáp nhập, giải thể Công ty.

Ban Pháp chế

Ban Pháp chế có chức năng đảm bảo tuân thủ pháp luật trong hoạt động của Tập đoàn, kiểm soát và ngăn ngừa các rủi ro pháp lý trong hoạt động của Tập đoàn thông qua các hoạt động cụ thể sau:

- Rà soát và cập nhật thường xuyên các văn bản quy phạm pháp luật, chính sách của Nhà nước về doanh nghiệp, chứng khoán, thị trường chứng khoán và các văn bản khác có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty và hoạt động quản trị, điều hành Tập đoàn;
- Xây dựng các hướng dẫn tuân thủ pháp luật trong hoạt động của Tập đoàn;
- Xây dựng hoặc tham gia xây dựng các quy chế quản lý nội bộ nhằm đảm bảo tuân thủ pháp luật trong hoạt động của Tập đoàn và đảm bảo cơ chế kiểm tra, giám sát nội bộ trong quản lý, điều hành Tập đoàn; Soạn thảo hoặc xem xét về mặt pháp lý các hợp đồng ký kết với các đối tác;
- Tư vấn giải quyết các vấn đề pháp lý phát sinh trong hoạt động kinh doanh và quản trị, điều hành Tập đoàn; Thực hiện các thủ tục pháp lý tại các cơ quan có thẩm quyền, tư vấn đảm bảo sự vận hành bình thường và đúng pháp luật của Tập đoàn;
- Hỗ trợ về mặt pháp lý cho Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và các bộ phận khác của Tập đoàn trong quá trình quản lý, điều hành Tập đoàn.

Ban đầu tư

Ban đầu tư có nhiệm vụ tổ chức hoạt động kinh doanh vì mục tiêu lợi nhuận và phát triển bền vững, thông qua các nghiệp vụ quản lý các khoản đầu tư và đầu tư mới vào các công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, năng lượng, tài chính.

- Nghiên cứu thị trường bất động sản, tài chính, năng lượng, nghiên cứu cập nhật chính sách pháp luật liên quan;
- Tìm kiếm cơ hội đầu tư kinh doanh phù hợp, xây dựng phương án kinh doanh khả thi, thực hiện phương án kinh doanh được duyệt.
- Quản lý vốn đầu tư tại các công ty con, công ty liên kết do Công ty đầu tư vốn;
- Thu hồi công nợ, giải quyết tranh chấp, khiếu kiện (nếu có) bảo vệ quyền lợi của Công ty; Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ tịch HĐQT giao.
- Ban đầu tư có nhiệm vụ trực tiếp quản lý phần vốn góp của Công ty tại các công ty con, công ty liên kết.

Ban Phát triển dự án

Ban Phát triển dự án có chức năng như sau:

- Tham mưu cho Hội đồng quản trị Tập đoàn trong lĩnh vực Dự án Bất động sản;
- Tìm kiếm và phát triển các Dự án mới trong lĩnh vực đầu tư, phát triển các Dự án Bất động sản; Quản lý và thực hiện đầu tư các dự án Bất động sản;
- Tham gia quản lý, giám sát, hỗ trợ các Công ty thành viên, các Công ty liên kết, các Ban Quản lý Dự án thông qua việc quản lý kế hoạch, định hướng đầu tư, xây dựng...

Ban Phát triển dự án có nhiệm vụ cụ thể như sau:

- Tham mưu cho Hội đồng quản trị Công ty trong việc ra quyết định triển khai phương án đầu tư, triển khai phương án thực hiện các công việc liên quan đến các Dự án Bất động

sân, đảm bảo phù hợp với quy trình, quy định của Nhà nước, mang lại hiệu quả và lợi ích cho Tập đoàn;

- Xây dựng chiến lược đầu tư phát triển Dự án, lập kế hoạch triển khai thực hiện Dự án hàng năm phù hợp với định hướng và chiến lược phát triển của Tập đoàn; Xây dựng các quy trình, quy chế triển khai thực hiện Dự án để định hướng hoạt động cho Ban và các phòng trực thuộc Ban;
- Tìm kiếm cơ hội đầu tư, thực hiện các thủ tục đầu tư, làm việc với các cơ quan chức năng của Nhà nước xin chấp thuận đầu tư, phê duyệt dự án;
- Quản lý, điều hành, triển khai đầu tư phát triển các Dự án do IPA làm chủ đầu tư; Theo dõi, giám sát, đánh giá công tác đầu tư các Dự án trong lĩnh vực được phân công;
- Phối hợp với các Phòng/Ban trong Công ty tìm kiếm đối tác đầu tư, tìm kiếm nguồn vốn đầu tư cho các Dự án;
- Quản lý, lưu trữ hồ sơ dự án;
- Thực hiện các công việc khác theo sự phân công, giao nhiệm vụ của Hội đồng quản trị Tập đoàn và Ban điều hành.

Ban Xây dựng

Ban Xây dựng có chức năng như sau:

- Tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị trong công tác đầu tư xây dựng cơ bản;
- Thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng các công trình thuộc các dự án của Tập đoàn I.P.A;
- Thực hiện công tác xây dựng các công trình thuộc các dự án của Tập đoàn I.P.A;
- Quản lý, đưa vào sử dụng có hiệu quả các công trình xây dựng của Tập đoàn I.P.A;
- Quản lý công tác duy tu, sửa chữa, bảo dưỡng công trình.

Ban Xây dựng có nhiệm vụ cụ thể như sau:

- Tham mưu cho Hội đồng quản trị Công ty trong việc lập các thủ tục, thực hiện lựa chọn nhà thầu, tổ chức đấu thầu, chào hàng các gói thầu theo quy định của Luật đấu thầu và các văn bản hiện hành;
- Xây dựng các kế hoạch, các biện pháp, giải pháp, quy trình công nghệ, kỹ thuật an toàn phục vụ công tác xây lắp; Thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng các công trình, công tác giải phóng mặt bằng các dự án; Thực hiện quy định về công tác quản lý đầu tư xây dựng cơ bản, hoàn công, quyết toán vốn đầu tư các dự án;
- Giải quyết các vướng mắc, kiến nghị về chất lượng công trình trong quá trình thi công và nghiệm thu; Tổ chức công tác giám sát thi công xây dựng, nghiệm thu xác nhận khối lượng, tiến độ; kiểm tra công tác an toàn và vệ sinh môi trường của công trình xây lắp;
- Quản lý chất lượng thi công các công trình xây lắp. Kiểm tra chất lượng, kỹ thuật để tiếp nhận và bàn giao đưa vào sử dụng các công trình xây lắp cũ và mới;
- Quản lý và theo dõi tiến độ, thanh lý, gia hạn các hợp đồng về các công trình xây lắp;
- Lập báo cáo về khối lượng, chất lượng, tiến độ theo quy định, cung cấp các số liệu cần thiết cho các bộ phận quản lý trong phạm vi quản lý; Quản lý và triển khai theo thiết kế, dự toán, tiến độ thực hiện các công trình đầu tư;
- Thực hiện các công việc khác theo sự phân công, giao nhiệm vụ của Lãnh đạo Ban Xây dựng và Hội đồng Quản trị.

5.2. Mô hình tổ chức Tập đoàn

5.2.1 Công ty mẹ

❖ Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H

Địa chỉ : Số 26 Trần Bình Trọng, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Giấy chứng nhận ĐKDN : Số 0106330061 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/10/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 20/01/2021

Ngành nghề kinh doanh : Đầu tư tài chính

Vốn điều lệ : 800.000.000.000 đồng

5.2.2 Danh sách các công ty con

❖ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ

Địa chỉ : Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ

Giấy chứng nhận ĐKDN : Số 1801608881 do sở Sở KH&ĐT TP Cần Thơ cấp lần đầu ngày 19/07/2018, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 25/06/2021

Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh bất động sản

Vốn điều lệ : 400.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của IPA : 99,75%

❖ Công ty TNHH Bất Động Sản Anvie

Địa chỉ : Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Giấy chứng nhận ĐKDN : Số 0103648258 do Sở KH&ĐT TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/03/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 09/06/2016

Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Vốn điều lệ : 212.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của IPA : 72,64%

❖ **Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An**

Địa chỉ : Số 62 đường Chè Tàu 1, thôn Triêm Tây, xã Điện Phương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

Giấy chứng nhận ĐKDN : Số 0107094441 do Sở KH&ĐT tỉnh Quảng Nam cấp lần đầu ngày 09/11/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 05/01/2022

Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh bất động sản

Vốn điều lệ : 40.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của IPA : 100%

❖ **Công ty Cổ Phần Cơ Khí Ngành In**

Địa chỉ : Số 102 A-B Hải Thượng Lãn Ông, Quận 5, TP.HCM

Giấy chứng nhận ĐKDN : Số 0300463947 do sở Sở KH&ĐT TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/12/2006, đăng ký thay đổi lần 10 ngày 05/11/2020

Ngành nghề kinh doanh : Sản xuất, sửa chữa lắp đặt các máy chuyên dùng trong ngành in, ngành cơ khí; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; ...

Vốn điều lệ : 69.127.260.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của IPA : 98,61%

❖ **Công ty Cổ Phần Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long**

Địa chỉ : Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Cần Thơ.

Giấy chứng nhận ĐKDN : Số 1801505565 được Sở KH&ĐT TP Cần Thơ cấp lần đầu ngày 30/12/2016, đăng ký thay đổi lần 2 vào 28/8/2020

Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh bất động sản

Vốn điều lệ : 410.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của IPA : 89%

❖ **Công ty Cổ phần Năng Lượng Bắc Hà**

Địa chỉ : Thôn Giàng Trù, Xã Nậm Khánh, Huyện Bắc Hà, Lào Cai

Giấy chứng nhận ĐKDN : Số 5300239937 do Sở KH&ĐT tỉnh Lào Cai cấp lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 23/09/2019

Ngành nghề kinh doanh : Đầu tư xây dựng các công trình thủy điện, nhiệt điện, phong điện đường dây và trạm biến áp điện 500KV, các công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội đô thị, khu công nghiệp...

Vốn điều lệ : 302.219.220.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của IPA : 76,41%

❖ **Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Lũng Xuân**

Địa chỉ : Xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Hà Nội

Giấy chứng nhận ĐKDN : Giấy chứng nhận đầu tư số 251031000075 được UBND tỉnh Hòa Bình cấp vào ngày 29/02/2008

Ngành nghề kinh doanh : Đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Lũng Xuân

Vốn điều lệ : 90.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của IPA : 98%

❖ **Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương**

Địa chỉ : Số 20 Lê Đại Hành, Phường Hoàng Văn Thụ, Quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng

Giấy chứng nhận ĐKDN : Giấy chứng nhận đầu tư số 0200600477 được Sở KH&ĐT TP Hải Phòng cấp lần đầu ngày 20/09/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 04/04/2019

Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh dịch vụ ăn uống, lễ hành, giải trí

Vốn điều lệ : 31.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của IPA : 80 %

❖ **Công ty Cổ Phần Thực phẩm Homefood**

Địa chỉ : Số 26 Trần Bình Trọng, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Giấy chứng nhận ĐKDN : CN ĐKDN số 0104288054 do Sở KH&ĐT TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/12/2009, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 02/11/2015

Ngành nghề kinh doanh : Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

Vốn điều lệ : 20.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của IPA : 89,86%

❖ **Công ty Cổ Phần Ong Trung Ương**

Địa chỉ : 19 Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội

Giấy CN ĐKDN : Số 0100104757 do Sở KH&ĐT TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/08/2007, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 05/11/2019

Ngành nghề kinh doanh : Nuôi ong, thu mua, sản xuất chế biến sản phẩm ong Xuất khẩu sản phẩm mật ong và vật tư thiết bị cho ngành ong...

Vốn điều lệ : 206.675.900.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của IPA : 98,22%

5.3. Danh sách các công ty liên kết

❖ **Công ty Cổ Phần Chứng Khoán VNDIRECT**

Địa chỉ : 01 Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Giấy phép hoạt động kinh doanh : Số 22/UBCK-GPHĐKD do UBCKNN cấp ngày 16 tháng 11 năm 2006, và giấy phép sửa đổi bổ sung theo từng thời kỳ.

Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh chứng khoán

Vốn điều lệ : 4.349.446.870.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của IPA : 25,84%

❖ **Công ty Cổ Phần Giải pháp Phần mềm Tài chính**

Địa chỉ : Tầng 7, số 315 Trường Chinh, Phường Khương Mai, Quận Thanh Xuân, Hà Nội

Giấy chứng nhận ĐKDN : Số 0102684006 do Sở KH&ĐT TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 18/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 04/12/2020

Ngành nghề kinh doanh : Sản xuất, bán và bảo trì phần mềm

Vốn điều lệ : 27.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của IPA : 31,11%

❖ **Công ty Cổ phần Dược Phẩm ECO**

Địa chỉ : 148 Hoàng Hoa Thám, Quận Tân Bình, TP. HCM

Giấy CN ĐKDN : Số 0103637020 Sở KH&ĐT TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/01/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 28/05/2015

Ngành nghề kinh doanh : Dược phẩm

Vốn điều lệ : 60.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của IPA : 20%

❖ **Công ty Cổ phần Phát Triển Điện Trà Vinh**

Địa chỉ	: Số 68, Nguyễn Chí Thanh, Khóm 1, P.9, tỉnh Trà Vinh
Giấy chứng nhận ĐKDN	: Số 2100110200 do Sở KH&ĐT tỉnh Trà Vinh cấp thay đổi lần thứ 5 ngày 31/3/2020
Ngành nghề kinh doanh	: Đầu tư xây dựng, phát triển các công trình điện; Kinh doanh mua bán điện, vật tư chuyên ngành điện;
Vốn điều lệ	: 52.800.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu của IPA	: 20,43%

❖ **Công ty Cổ Phần Du lịch – Dịch Vụ Hội An**

Địa chỉ	: 10 Trần Hưng Đạo, Tp Hội An, Tỉnh Quảng Nam
Giấy chứng nhận ĐKDN	: Số 4000102418 được Sở KH&ĐT tỉnh Quảng Nam cấp lần đầu vào ngày 01/10/2006 và thay đổi lần thứ 8 ngày 23/06/2020
Ngành nghề kinh doanh	: Kinh doanh dịch vụ ăn uống lễ hành, vui chơi giải trí; vận tải hành khách
Vốn điều lệ	: 80.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu của IPA	: 20,01%

6. Định hướng phát triển

6.1. Các mục tiêu chủ yếu của Tập đoàn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A mong muốn bằng nội lực của mình cùng với sự hợp tác với các tổ chức và tập đoàn lớn trong và ngoài nước, tận dụng triệt để các cơ hội đầu tư để trở thành một trong những tập đoàn đầu tư uy tín và hiệu quả nhất trên thị trường.

6.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Qua 15 năm thành lập và phát triển, Tập đoàn I.P.A đã đạt được những thành quả ấn tượng. Định hướng phát triển trung và dài hạn của Tập đoàn I.P.A là trở thành một tập đoàn kinh tế tư nhân quy mô lớn, hoạt động đa ngành, đa lĩnh vực với hoạt động cốt lõi là kinh doanh tài chính, đầu tư kinh doanh bất động sản và năng lượng. Trong đó, Tập đoàn I.P.A chú trọng tập trung vào các mảng hoạt động chính của Tập đoàn, phát huy những lợi thế mà các Công ty con trong Tập đoàn đang có:

❖ **Mảng dịch vụ tài chính:**

- Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT: Tiếp tục đẩy mạnh nâng cao chất lượng đội ngũ, tăng trưởng theo chiều sâu để sự tăng trưởng là bền vững; tập trung khai thác việc hợp

tác quốc tế để phát triển các dịch vụ khách hàng tổ chức, nâng tầm các dịch vụ dành cho các tổ chức và định chế trong mảng giao dịch và tư vấn tài chính doanh nghiệp, để tiến tới các hoạt động M&A, tư vấn IR; xây dựng và phát triển nguồn nhân lực, đào tạo nâng cao năng lực quản lý điều hành để nguồn nhân lực phát triển phù hợp với sự thay đổi của hoạt động kinh doanh trong thời kỳ mới. Đẩy mạnh kinh doanh trong lĩnh vực chứng khoán phái sinh.

- Công ty Cổ phần Giải pháp phần mềm Tài chính (FSS): Trong năm 2021 tiếp tục củng cố vững chắc vị thế số một trong lĩnh vực tài chính chứng khoán ngân hàng về cả sản phẩm và dịch vụ. Hiện tại, các sản phẩm của FSS được nghiên cứu, đầu tư xây dựng dựa trên các chuẩn mực quốc tế về sản phẩm phần mềm, đồng thời kết hợp giữa các kiến thức nghiệp vụ chuẩn quốc tế với thực tiễn nghiệp vụ tại Việt Nam. Do vậy, các sản phẩm của FSS luôn được đánh giá cao vì chất lượng và tính hiệu quả.

❖ **Mảng đầu tư công nghiệp năng lượng:**

Công ty CP Năng lượng Bắc Hà là Chủ đầu tư của Nhà máy thủy điện Nậm Phàng có công suất 36MW tại xã Nậm Khánh và Nậm Đét, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai. Nhà máy thủy điện Nậm Phàng khánh thành từ tháng 10 năm 2012, với sản lượng điện trung bình của Nhà máy đóng góp vào hệ thống điện lưới quốc gia là 134,9 (triệu kWh/năm).



Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B thuộc dự án của Công ty CP Năng lượng Bắc Hà cũng đã đưa vào sử dụng từ tháng 10/2020 với hai tổ máy phát điện thương mại có tổng công suất lắp đặt là 4,5 MW với sản lượng điện hàng năm là 16,54 triệu kWh.

Với sự thành công của Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà, Tập đoàn I.P.A cũng đã đảm bảo có một dòng tiền ổn định để có thể tái đầu tư trong cơ hội thị trường đang có rất nhiều công ty tốt nhưng thiếu hụt về sự ổn định tài chính.

Ngoài các dự án thủy điện nêu trên, Công ty cũng đang sở hữu 20,43% cổ phần của Công ty CP Phát triển điện Trà Vinh từ năm 2006.

❖ **Mảng đầu tư Công ty:**

Các Công ty con, Công ty liên kết khác: Công ty CP Ong Trung Ương, Công ty CP Du lịch và Dịch vụ Hội An, Công ty CP Cơ khí Ngành In, Công ty CP Dược phẩm ECO

hiện đang hoạt động ổn định. Hiện nay Tập đoàn vẫn tiếp tục phối hợp cùng các ban điều hành của các công ty này để quản lý khoản đầu tư tăng trưởng bền vững và hiệu quả.

Công ty CP Thực phẩm HomeFood:

Công ty CP Thực phẩm HomeFood thành lập từ năm 2009 hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thực phẩm sạch, sản phẩm được chế biến theo phương pháp thực dưỡng, sản xuất 100% từ nguồn gốc nguyên liệu hữu cơ và thuận tự nhiên, toàn phần gốc từ thực vật theo phương pháp thực dưỡng Ohsawa, dựa trên nguyên lý quân bình âm dương, giúp trị liệu và nuôi dưỡng cơ thể.

Công ty đã và đang phát triển mạng lưới các cửa hàng cung cấp sản phẩm thực dưỡng và thực phẩm sạch. Hiện nay Công ty đã thiết lập được các địa điểm kinh doanh thực phẩm của Homefood tại Hà Nội, Đà Nẵng, Hồ Chí Minh. Các cửa hàng của Homefood đã hoạt động ổn định, và bước đầu mang lại lợi nhuận về cho Tập đoàn.

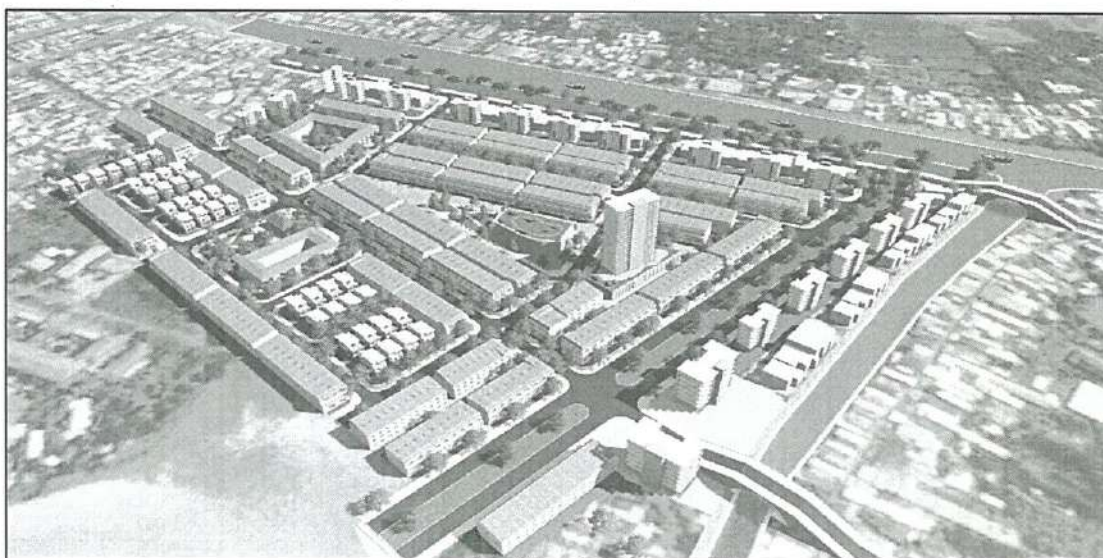
❖ **Mảng đầu tư Bất động sản:**

Sở hữu quỹ đất lớn trải dài khắp các tỉnh thành, với mục tiêu phát triển bền vững đem lại cho cộng đồng môi trường xanh, cuộc sống an lành, Tập đoàn I.P.A dự kiến trong năm 2022 sẽ thực hiện các hoạt động đầu tư kinh doanh liên quan đến các Dự án, bất động sản của Tập đoàn. Một số dự án tiêu biểu của Tập đoàn như: Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học (Cần Thơ), Dự án Khu đô thị Nam Cần Thơ (Riverine Can Tho City), Dự án tòa nhà văn phòng – 19 Trúc Khê, Hà Nội và một số dự án khác

Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học

Dự án tọa lạc tại phường Thốt Nốt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ với diện tích 22,92 ha. Dự án đang được Tập đoàn I.P.A đầu tư xây dựng để trở thành một khu đô thị mới văn minh, hiện đại, định hướng là khu đô thị thông minh, tạo điểm nhấn về khu đô thị trọng điểm tại khu vực trung tâm của quận Thốt Nốt.

Dự án đã được UBND thành phố Cần Thơ phê duyệt chủ trương đầu tư cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A theo Quyết định số 1535/QĐ-UBND ngày 25/06/2019, dự án có quy mô 22,92 ha với tổng mức đầu tư 621 tỷ đồng.



Dự án đã được thông qua Quyết định số 1761/QĐ-UBND ngày 09/10/2020 của UBND quận Thốt Nốt về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Ngày 07/09/2021 Sở Xây dựng đã phát hành công văn số 2666/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt.

Dự án hứa hẹn sẽ tạo ra một khu đô thị mới văn minh - hiện đại, xanh sạch đẹp. Với định hướng là khu đô thị thông minh, dự án sẽ tạo điểm nhấn về khu đô thị trọng điểm tại khu vực trung tâm của quận Thốt Nốt; xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tạo quỹ nhà ở hiện đại, quỹ đất phục vụ nhu cầu biệt thự, các khu đa chức năng theo đúng quy hoạch.



Hình ảnh khu phố điển hình

Trong năm 2022, Tập đoàn I.P.A sẽ tiếp tục thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục pháp lý khác liên quan.

Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (Riverine Can Tho City)

Nằm trên trục đường Quốc lộ 1A, cách Trung tâm thành phố Cần Thơ khoảng 1km, cách cảng sân bay quốc tế Cần Thơ 20 phút di chuyển, Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (Riverine CanTho City) tại phường Hưng Phú, Hưng Thạnh, Phú Thứ, quận Cái Răng là điểm kết nối hoàn hảo với trung tâm thành phố Cần Thơ và cầu Cần Thơ đi các khu vực khác.

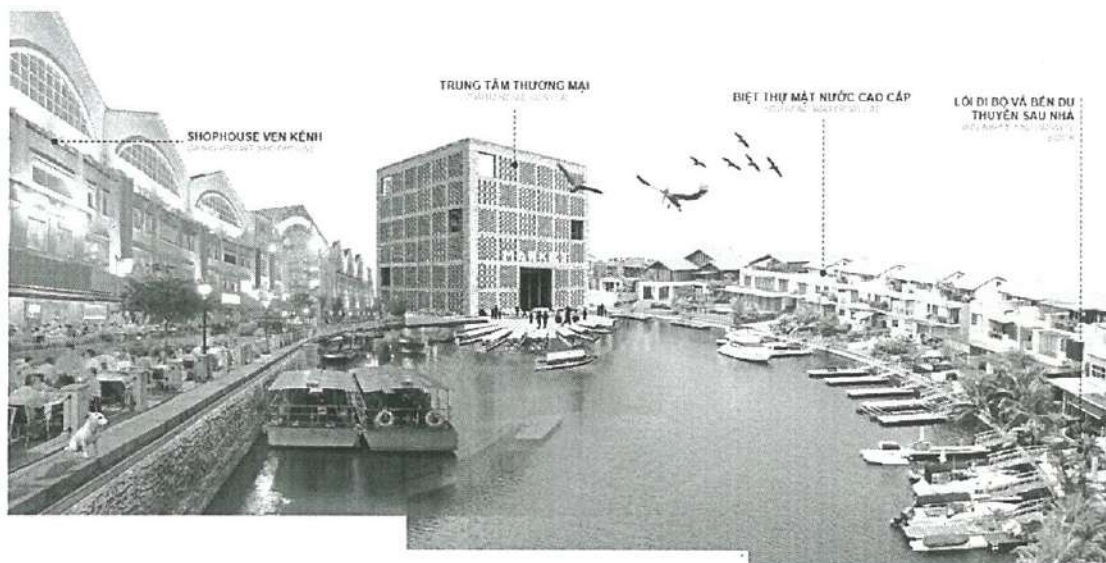


Với quy mô 103,05ha, Dự án được Công ty thành viên của Tập đoàn là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ làm Chủ đầu tư đầu tư xây dựng với mục tiêu xác lập khu đô thị hiện đại, hài hòa với cảnh quan tự nhiên, xây dựng cuộc sống chất lượng cao, khu đô thị thông minh, xanh sạch đẹp, hài hòa với môi trường thiên nhiên và có cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn hiện hành, kết nối với hệ thống hạ tầng khung của khu vực và thành phố. Tạo điều kiện thu hút vốn đầu tư vào địa phương, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của quận Cái Răng nói riêng và thành phố Cần Thơ nói chung, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở, tạo điều kiện cho người dân có nơi ở tốt nhất để ổn định cuộc sống, kinh doanh phát triển thương mại, dịch vụ.



Dự án đã được UBND thành phố Cần Thơ phê duyệt chủ trương đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ theo Quyết định số 3327/QĐ-UBND ngày 14/12/2018. Trong năm 2020, dự án đã được thông qua các phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại quyết định số 2063/QĐ-UBND ngày 10/6/2020 của UBND quận Cái Răng; quyết định phê duyệt đất cụ thể để tính bồi thường cho các hộ dân khi Nhà nước thu hồi

đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ tại Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 01/06/2020.

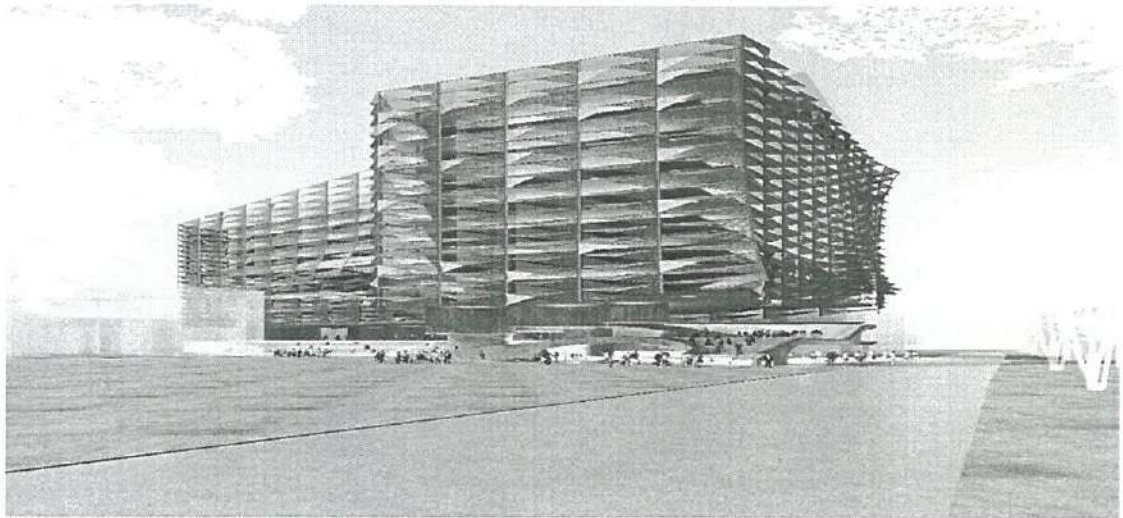


Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm ong

Dự án đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt chủ trương đầu tư cho Công ty cổ phần Ong Trung Ương theo Quyết định số 2413/QĐ-UBND ngày 11/06/2020. Ngày 30/12/2021, dự án đã được Sở Quy hoạch Kiến trúc TP. Hà Nội phê duyệt Tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm ong. Theo kế hoạch, trong năm 2022, Tập đoàn I.P.A sẽ tập trung giải quyết các thủ tục pháp lý cần thiết để triển khai xây dựng công trình Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm ong đảm bảo đồng bộ về kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong toàn khu vực, đáp ứng một cách tốt nhất nhu cầu văn phòng làm việc, thương mại, khu nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm của Tập đoàn.

Dự án hứa hẹn sẽ tạo ra một tòa nhà văn phòng độc đáo, không gian làm việc mở, sáng tạo, lý tưởng; không những đem lại lợi nhuận mà còn tạo ra điểm nhấn, góp phần tạo dựng thương hiệu của Tập đoàn trên thị trường Việt Nam.

Dự án tọa lạc tại số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội do Công ty Cổ phần Ong Trung Ương – Công ty con của Tập đoàn làm chủ đầu tư.



Bên cạnh đó, Tập đoàn I.P.A vẫn đang tiếp tục tìm kiếm, mở rộng đầu tư, mua lại các Dự án, khu đất có tiềm năng trên cả nước.

Dự án Khu đô thị xanh Anvie Hà My

Dự án tọa lạc bên dòng sông Cổ Cò, gần bãi biển Hà My, thuộc địa phận xã Điện Dương, khu dân cư mới Điện Nam, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam, cách sân bay quốc tế Đà Nẵng 30 phút và phố cổ Hội An 10 phút lái xe. Dự án được Công ty thành viên của Tập đoàn là Công ty Cổ phần bất động sản Anvie Hội An làm Chủ đầu tư.

6.3. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng)

Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, sử dụng các vật liệu, sản phẩm thân thiện với môi trường trong hoạt động kinh doanh cũng như trong các hoạt động đầu tư của Tập đoàn.

6.4. Về thương mại

Tạo được uy tín, thương hiệu đối với khách hàng trong nước cũng như ngoài nước, tạo được hình ảnh thân thiện, dễ gần với Khách hàng và đối tác của Tập đoàn.

Duy trì tốc độ tăng trưởng, đóng góp ngân sách ngày càng tăng, quan tâm công tác xã hội, tích cực hỗ trợ các địa phương, thực hiện các chương trình thiện nguyện, vì cộng đồng,...

7. Các rủi ro

Các rủi ro tiềm ẩn có thể phát sinh liên quan đến hoạt động của Tập đoàn bao gồm rủi ro pháp lý, rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro pháp lý: rủi ro pháp lý là loại rủi ro khá nhạy cảm ở thị trường Việt Nam. Các dự án đầu tư bất động sản, năng lượng và khai thác khoáng sản của Tập đoàn luôn chịu ảnh hưởng rất lớn vào các quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm. Ban Pháp chế của Tập đoàn có trách nhiệm tham gia tư vấn pháp lý, thẩm định tính pháp lý của các dự án cũng như các giao dịch trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn, từ đó hạn chế tối đa các rủi ro pháp lý có thể ảnh hưởng đến Tập đoàn.

Rủi ro thị trường: Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất. Tập đoàn chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu

đầu tư. Rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường đối với những khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Hiện tại, Tập đoàn đang quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn.

Rủi ro thanh khoản: Tập đoàn gặp rủi ro thanh khoản khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn, chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau. Tuy nhiên, theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán, mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ của Tập đoàn là có thể kiểm soát được. Tập đoàn có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

Đến hết năm 2021, tổng giá trị tài sản hợp nhất của Tập đoàn I.P.A đạt được là 8.402 tỷ đồng, tăng 103,62% so với năm 2020, lợi nhuận kế toán trước thuế và sau thuế lần lượt đạt mức kỷ lục là 1.789 tỷ đồng và 1.594 tỷ đồng, tăng 760% so với năm 2020 và xuất sắc đạt 145% kế hoạch đề ra tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021.

Năm 2021 cũng ghi nhận tình hình kết quả hoạt động kinh doanh của riêng Công ty mẹ với lợi nhuận sau thuế 1.027 tỷ đồng, đạt 128% so với kế hoạch đề ra. Đây là kết quả kinh doanh cao nhất của Công ty kể từ khi thành lập.

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch của cả Tập đoàn và riêng Công ty mẹ:

Kết quả thực hiện của cả Tập đoàn trong năm 2021 như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2021	Tỷ lệ thực hiện 2020
Tổng doanh thu	1.480.000.000.000	2.246.082.473.505	151,76%
Tổng chi phí	580.000.000.000	456.868.177.936	78,77%
Lợi nhuận sau thuế	1.100.000.000.000	1.593.952.733.482	144,90%

Kết quả kinh doanh của riêng công ty mẹ trong năm 2021 như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch năm 2021
Tổng doanh thu	1.238.000.000.000	1.425.921.769.764	115,18%
Tổng chi phí	438.000.000.000	176.273.930.345	40,25%
Lợi nhuận sau thuế	800.000.000.000	1.027.698.382.143	128,46%

2. Tổ chức và nhân sự

2.1 Danh sách Ban điều hành

STT	Tên	Chức vụ
1	Vũ Hiền	Chủ tịch HĐQT, Người đại diện theo pháp luật
2	Vũ Nam Hương	Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Thị Hương Thảo	Kế toán trưởng

2.2 Sơ yếu lý lịch của Ban điều hành

❖ Ông Vũ Hiền - Chủ tịch HĐQT

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 15/10/1962

Nơi sinh: Hải Dương

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Trình độ chuyên môn: Đại học

Chức vụ hiện nay tại tổ chức là đối tượng công bố thông tin: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Số cổ phần nắm giữ: 1.769.712 cổ phần, tương ứng 1,003% vốn điều lệ

❖ Bà Vũ Nam Hương – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 21/12/1983

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế

Chức vụ đang nắm giữ tại CTCP Tập đoàn Đầu tư I.P.A: Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc

Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần, tương ứng 0% vốn điều lệ

❖ Bà Nguyễn Thị Hương Thảo – Kế toán trưởng

Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 02/12/1976

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán, Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh, Thành viên Hiệp hội Kế toán Quản trị Công chứng Anh (CIMA)

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A: Kế toán trưởng, người được ủy quyền công bố thông tin.

Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần, tương ứng 0% vốn điều lệ

2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2021 là: 175 người

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Trong năm 2021, Tập đoàn đã tập trung đẩy mạnh việc thực hiện các dự án do các công ty con làm chủ đầu tư. Thông tin cụ thể về tình hình thực hiện các dự án như sau:

❖ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học

- Tên dự án: Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học
- Địa điểm: Phường Thốt Nốt, Quận Thốt Nốt, TP. Cần Thơ
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng Khu đô thị mới văn minh - hiện đại, thông minh, xanh sạch đẹp theo đúng định hướng của thành phố Cần Thơ về kế hoạch phát triển thành phố, giai đoạn 2016 - 2025. Dự án sẽ tạo điểm nhấn về khu đô thị trọng điểm tại khu vực trung tâm của quận Thốt Nốt.
- Cơ sở pháp lý:
 - ✓ Dự án đã được UBND thành phố Cần Thơ phê duyệt chủ trương đầu tư cho Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A theo Quyết định số 1535/QĐ-UBND ngày 25/06/2019.
 - ✓ Trong năm 2020, Dự án đã được thông qua Quyết định số 1761/QĐ-UBND ngày 09/10/2020 của UBND quận Thốt Nốt về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.
 - ✓ Giấy chứng nhận số 173/TD-PCCC ngày 11/05/2021 về việc chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy.
 - ✓ Công văn số 2666/SXD-QLXD ngày 07/09/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt.
- Quy mô dự án: 229.202,8 m², dự án là tổ hợp thương mại, dịch vụ biệt thự, nhà ở thấp tầng và công trình hỗn hợp.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 735 tỷ đồng
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có 20%, vốn vay thương mại 80%
- Thời gian thực hiện dự kiến: từ năm 2019 đến năm 2024.
- Tiến độ thực hiện dự án:
 - ✓ Năm 2021, UBND thành phố đã trình Hội đồng nhân dân thành phố về danh mục các dự án có thu hồi đất, theo đó trong danh mục có dự án khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học quận Thốt Nốt của Tập đoàn I.P.A.

Ngày 29/07/2021 UBND thành phố Cần Thơ đã có quyết định phê duyệt đơn giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường.

- ✓ Hồ sơ Thiết kế cơ sở của dự án đã được Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ thẩm định và đã có thông báo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại văn bản số 2666/SXD-QLXD ngày 07/09/2021. Hiện nay, Tập đoàn đang hoàn thiện thiết kế bản vẽ thi công và lập dự toán của các hạng mục của dự án, tiến hành lựa chọn nhà thầu thi công hạ tầng của dự án để thực hiện ngay khi đủ điều kiện khởi công theo quy định.

❖ Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (Riverine Can Tho City)

- Tên dự án: Khu đô thị mới Nam Cần Thơ
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ
- Địa điểm: Phường Hưng Phú và Phú Thứ, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng khu đô thị hiện đại, năng động và hài hòa với cảnh quan tự nhiên, có cuộc sống chất lượng cao, khu đô thị thông minh, xanh sạch đẹp, hài hòa với môi trường thiên nhiên và có cơ sở hạ tầng xã hội đạt tiêu chuẩn cao.
- Cơ sở pháp lý:
 - ✓ Dự án đã được UBND thành phố Cần Thơ phê duyệt chủ trương đầu tư cho CTCP Đầu tư & Phát triển Nam Cần Thơ theo Quyết định số 3327/QĐ-UBND ngày 14/12/2018.
 - ✓ Trong năm 2020, dự án đã được thông qua các phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 2063/QĐ-UBND ngày 10/6/2020 của UBND Quận Cái Răng.
- Quy mô dự án: 99,86 ha, dự án là tổ hợp thương mại, dịch vụ biệt thự, nhà ở thấp tầng và công trình hỗn hợp.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.655 tỷ đồng
- Nguồn vốn đầu tư dự kiến: vốn tự có 15%, vốn huy động hợp pháp 35%, vốn vay thương mại 50%.
- Thời gian thực hiện dự kiến: từ năm 2019 đến năm 2024
- Tiến độ thực hiện dự án:
 - ✓ Công tác thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định cư: Ngày 12/11/2020, UBND quận Cái Răng đã ban hành Quyết định số 4682/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ tại phường Hưng Phú và phường Phú Thứ quận Cái Răng.
 - ✓ Công tác thiết kế: Hồ sơ thiết kế cơ sở phần hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định và đã có kết quả thẩm định theo văn bản số CV07/HĐXD-QLDA ngày 12/01/2021 của Cục Quản lý Hoạt động.

❖ Dự án Khu đô thị xanh Anvie Hà My

- Tên dự án: Dự án Khu đô thị xanh Anvie Hà My
- Địa điểm: xã Điện Dương, khu dân cư mới Điện Nam, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam
- Chủ đầu tư: CTCP Bất động sản Anvie Hội An
- Quy mô dự án: 91.711 m², dự án là tổ hợp khu nhà phố thương mại, biệt thự ven biển, và căn hộ khách sạn.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 123,4 tỷ đồng

❖ Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong

- Tên dự án: Dự án Tòa nhà văn phòng, Trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong
- Địa điểm: 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ Phần Ong Trung Ương
- Mục tiêu đầu tư: Dự án sẽ tạo ra một tòa nhà văn phòng độc đáo, không gian làm việc mở, sáng tạo và lý tưởng.
- Quy mô dự án: 5.361,4 m²
- Tiến độ pháp lý:
 - ✓ Quyết định số 2414/QĐ-UBND ngày 11/06/2020 do UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt chủ trương đầu tư cho Công ty Cổ Phần Ong Trung Ương.
 - ✓ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội số 114/HĐTĐ ngày 04/03/2014; Phụ lục hợp đồng thuê đất số 844/HĐTĐ/PL1-STNMT-PC ngày 08/11/2016 với Sở Tài nguyên và Môi trường;
 - ✓ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 123761 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/11/2016.
 - ✓ Quyết định số 6006/QHKT-KHTH ngày 30/12/2021 do Sở Quy hoạch kiến trúc TP Hà Nội phê duyệt Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc. Dự kiến năm 2022 Công ty sẽ tập trung lập hồ sơ thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và các hồ sơ pháp lý liên quan để triển khai xây dựng công trình Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm ong đảm bảo đồng bộ về kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong toàn khu vực, đáp ứng nhu cầu văn phòng làm việc, thương mại, khu nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm của Tập đoàn.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 618 tỷ đồng
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có 21%; vốn vay thương mại, vốn huy động 79%
- Thời gian thực hiện dự kiến: từ năm 2020 đến năm 2024.
- Tiến độ triển khai:

- ✓ Công tác thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định cư: Khu đất lập dự án hiện do Chủ đầu tư quản lý, sử dụng nên không phải thực hiện công tác thu hồi đất.
- ✓ Công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch: Công ty đã gửi hồ sơ chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc tại Sở Quy hoạch kiến trúc, tiến hành xin ý kiến về phòng cháy chữa cháy, chiều cao tầng không cho công trình. Dự kiến năm 2022 dự án sẽ hoàn thành thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và các hồ sơ pháp lý liên quan để triển khai xây dựng công trình.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng/giảm năm 2021/2020
Tổng giá trị tài sản	4.126.276.387.498	8.402.003.089.398	103,62%
Doanh thu thuần	248.108.318.920	266.910.235.277	7,58%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	171.629.307.055	1.792.209.772.553	944,23%
Lợi nhuận khác	14.972.288.665	-2.995.476.984	-120,01%
Lợi nhuận trước thuế	186.601.595.720	1.789.214.295.569	858,84%
Lợi nhuận sau thuế	185.305.527.263	1.593.952.733.482	760,18%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần):			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	2,07	4,04	
+ Hệ số thanh toán nhanh (lần):			
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	2,06	4,03	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (lần)	0,53	0,56	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	1,14	1,25	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho (lần):			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	1,35	3,70	
+ Vòng quay tổng tài sản (lần)			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,06	0,03	

4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (lần)	0,75	5,97	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (lần)	0,10	0,43	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (lần)	0,04	0,19	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (lần)	0,69	6,71	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết đang lưu hành: 178.196.496 cổ phần
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá trị theo mệnh giá: 1.781.964.960.000 đồng
- Cổ phần chuyển nhượng tự do: 178.196.496 cổ phần
- Cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

b) Cơ cấu cổ đông:

- Danh sách cổ đông sở hữu trên 5% vốn Điều lệ của Tập đoàn:

Tên cổ đông	Số ĐKDN	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ
Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	0106330061	Số 26 Trần Bình Trọng, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội	98.811.000	55,45%
Lương Thu Hằng	030171002374	195/53 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, quận Bình Thạnh	9.353.800	5,25%

- Cơ cấu cổ đông (tại ngày 04/11/2021):

STT	Nhóm cổ đông	Số lượng Cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu (CP)	Giá trị cổ phần (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	3.138	175.483.966	1.754.839.660.000	99,49%
	- Tổ chức	15	122.269.082	1.222.690.820.000	69,32%
	- Cá nhân	3123	53.214.884	532.148.840.000	30,17%
2	Cổ đông nước ngoài	07	896.624	8.966.240.000	0,51%
	- Tổ chức	02	796.004	7.960.040.000	0,45%

	- Cá nhân	05	100.620	1.006.200.000	0,06%
3	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
	Tổng cộng	3.145	176.380.590	1.763.805.900.000	100,00%

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 0%

STT	Thời điểm	Vốn điều lệ trước phát hành (Nghìn đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (Nghìn đồng)	Số vốn điều lệ tăng thêm	Lý do tăng	Hồ sơ pháp lý	Cơ quan chấp thuận
1	12/2007		600.000.000	600.000.000	Góp vốn thành lập công ty	GCN ĐKDN số 0100779693 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/12/2007	Sở KH&ĐT TP Hà Nội
2	02/2017	600.000.000	890.982.480	290.982.480	Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu	CV số 8653/UBCK-QLCB ngày 31/12/2016 NQ ĐHĐCĐ thường niên số 42/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/06/2016 NQ HĐQT số 80/2016/NQ-HĐQT ngày 01/12/2016 NQ HĐQT số 87/2016/NQ-HĐQT ngày 12/12/2016	ĐHĐCĐ UBCKNN Sở KH&ĐT TP Hà Nội
3	11/2021	890.982.480	1.781.964.960	890.982.480	Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu	CV số 7317/UBCK-QLCB ngày 08/11/2021 v/v phát hành cổ phiếu để tăng VDL từ nguồn VCSH CV số 7978/UBCK-QLCB ngày 30/11/2021 v/v báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu từ nguồn VCSH NQ ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 94/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2021 NQ HĐQT số 142/2021/NQ-HĐQT ngày 21/10/2021 NQ HĐQT số 162/2021/NQ-HĐQT ngày 21/10/2021	ĐHĐCĐ UBCKNN Sở KH&ĐT TP Hà Nội

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Chi tiết quá trình tăng vốn điều lệ

• **Tăng vốn điều lệ lần 1:**

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 42/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/06/2016, phương án tăng vốn điều lệ từ 600.000.000.000 đồng lên 890.982.480.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Đối tượng phát hành	Số lượng phát hành (Cổ phiếu)	Giá phát hành (đồng/cổ phiếu)
Cổ đông hiện hữu	29.098.248	0
Tổng cộng	29.098.248	

- Tỷ lệ phát hành thành công: 100%
- Tổng số tiền thu được : 0 đồng
- Vốn điều lệ tăng thêm : 290.982.480.000 đồng
- Vốn điều lệ của Công ty sau đợt phát hành: **890.982.480.000 đồng.**

• **Tăng vốn điều lệ lần 2:**

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 94/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2021, phương án tăng vốn điều lệ từ 890.982.480.000 đồng lên 1.781.964.960.000 đồng.

Đối tượng phát hành	Số lượng phát hành (Cổ phiếu)	Giá phát hành (đồng/cổ phiếu)
Cổ đông hiện hữu	89.098.248	0
Tổng cộng	89.098.248	

- Tỷ lệ phát hành thành công: 100%
- Tổng số tiền thu được : 0 đồng
- Vốn điều lệ tăng thêm : 890.982.480.000 đồng
- Vốn điều lệ của Công ty sau đợt phát hành: **1.781.964.960.000 đồng**

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Trong năm 2021, Công ty đã thực hiện bán toàn bộ cổ phiếu quỹ nắm giữ như sau:

- Tổng số lượng cổ phiếu quỹ trước khi thực hiện giao dịch: 1.803.500 cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu quỹ bán: 1.803.500 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại sau giao dịch: 0 cổ phiếu
- Phương thức thực hiện: khớp lệnh
- Giá giao dịch bình quân: 72.108 đồng/cổ phiếu.
- Thời gian thực hiện: Từ 06/10/2021 đến ngày 20/10/2021

e) Các chứng khoán khác:

Trong năm 2021, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã phát hành thành công 03 đợt trái phiếu (Đợt 1: 30/03/2021; Đợt 2: 15/11/2021; Đợt 3: 20/12/2021) cho mục đích

tăng quy mô vốn nhằm mở rộng các hoạt động kinh doanh hiện hữu cho hoạt động của Công ty. Tổng khối lượng 03 đợt là 23.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không bảo đảm bằng tài sản và không phải khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VNĐ/Trái phiếu, thời hạn trái phiếu là 03 năm, lãi suất cố định của các trái phiếu lần lượt là 10,5%/năm và 9,5%/năm; lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT; đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức và các cá nhân là nhà đầu tư chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

- ❖ Tác động lên môi trường
 - Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, sử dụng các vật liệu, sản phẩm thân thiện với môi trường trong hoạt động kinh doanh cũng như trong các hoạt động đầu tư của Tập đoàn. Trong năm 2021, Tập đoàn không ghi nhận trường hợp nào liên quan đến vi phạm pháp luật và các quy định về môi trường. Hệ thống cửa hàng Thực dưỡng Homefood của Tập đoàn với tiêu chí hoạt động: *“Lựa chọn lối sống thực dưỡng để bảo vệ thiên nhiên, bảo vệ môi trường cũng chính là bảo vệ bản thân, có trách nhiệm với xã hội nghĩa là có trách nhiệm với chính mình, chăm lo cho sức khỏe của cộng đồng cũng không ngoài việc chăm lo cho sức khỏe của chúng ta và gia đình thân yêu.”* Chính vì vậy các sản phẩm của Homefood luôn hướng tới tự nhiên và bảo vệ môi trường. Homefood chỉ sử dụng các đồ dùng đựng thực phẩm có thể tái sử dụng nhiều lần như túi vải, túi giấy, ly giấy, ống hút giấy, túi rác tự phân hủy sinh học để bảo vệ sức khỏe và hạn chế xả rác thải ra môi trường.
 - Kiểm soát và tiết kiệm năng lượng điện tiêu thụ bằng nhiều hình thức như: theo dõi và thường xuyên bảo dưỡng thiết bị nhằm duy trì độ bền cho các thiết bị, máy móc và tiết kiệm năng lượng điện tiêu thụ. Tuân thủ việc tắt các thiết bị điện sau khi rời khỏi văn phòng và cắt giảm tối đa các thiết bị điện lãng phí không cần thiết.
 - Tập đoàn luôn hướng tới tiêu chí văn phòng xanh nhằm nâng cao nhận thức tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường cho cán bộ nhân viên và giảm thiểu chi phí vận hành văn phòng. Tập đoàn luôn khuyến khích nhân viên sử dụng đồ dùng có nguồn gốc thân thiện môi trường.
 - Việc thực hiện trách nhiệm xã hội sẽ giúp Tập đoàn có môi trường làm việc an toàn, mang đến lợi ích về sức khỏe cho cán bộ công nhân viên, từ đó cán bộ yên tâm công tác, đảm bảo năng suất và chất lượng lao động.
- ❖ Chính sách liên quan đến người lao động
 - Tập đoàn luôn quan tâm và chăm sóc sức khỏe cho cán bộ nhân viên. Vì vậy Tập đoàn có chính sách hỗ trợ suất cơm chay miễn phí được cung cấp từ nhà hàng Homefood nhằm đảm bảo sức khỏe và gắn kết tập thể để cán bộ nhân viên có thể yên tâm cống hiến và hoàn thành tốt công việc được phân công.
 - Mặc dù năm 2021 là một năm các doanh nghiệp bị ảnh hưởng nặng nề vì đại dịch Covid-19, nhiều doanh nghiệp buộc phải cắt giảm người lao động để giảm bớt chi phí. Tuy nhiên, Tập đoàn vẫn đảm bảo duy trì chính sách lương và các chế độ phúc lợi cho người lao động. Trong năm Tập đoàn cũng kịp thời lên phương án để đảm bảo những người lao động bị nghỉ ốm vì dịch bệnh được hỗ trợ về kinh tế, nghỉ ngơi hồi phục sức khỏe mà vẫn đảm bảo tình hình hoạt động ổn định cho Công ty.

- Ngoài ra cán bộ nhân viên của Tập đoàn được hưởng các quyền lợi như: khám sức khỏe định kỳ; tham gia BHYT, BHXH, BHTN, bảo hiểm tai nạn, bảo hiểm sức khỏe PTI cho cá nhân và cho gia đình.

❖ **Xã hội và cộng đồng**

Đại dịch covid-19 đã tác động toàn diện, sâu sắc đến tình hình kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội của tất cả các quốc gia trên thế giới và hiện nay vẫn còn diễn biến phức tạp, khó lường. Trong đó Việt Nam đã và đang chịu nhiều tác động, ảnh hưởng nghiêm trọng đến các lĩnh vực kinh tế - xã hội. Các ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh bị suy giảm mạnh mẽ, ảnh hưởng sâu sắc đến doanh nghiệp và đời sống nhân dân. Trong bối cảnh đó, Việt Nam đã quyết liệt vào cuộc để phòng, chống và giảm thiểu những tác động xấu từ đại dịch Covid-19.

Hưởng ứng lời kêu gọi của Chủ tịch nước, Thủ tướng Chính phủ và Đoàn Chủ tịch UB TƯ MTTQ Việt Nam toàn dân đoàn kết ra sức phòng, chống dịch Covid-19, Công ty CP Tập đoàn I.P.A và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ đã gửi tặng tới Ủy ban MTTQVN TP Cần Thơ 1.000.000 bom kim tiêm tự khóa, 01 máy Real-time PCR nguyên khối, 5.000 bộ test xét nghiệm PCR kháng nguyên để chung sức ủng hộ công tác phòng, chống dịch COVID-19 của thành phố.



Nguồn: IPA

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Điều hành

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2021, lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn I.P.A đạt 1.594 tỷ đồng, tăng 760,18% so với năm 2020 và đạt 144,90% so với kế hoạch đặt ra tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021. Tính riêng Công ty mẹ, lợi nhuận sau thuế năm 2021 đạt 1.027 tỷ đồng, tăng 2.813 % so với năm 2020.

- Những mặt Công ty đã làm được:
 - + Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông năm 2021.
 - + Niêm yết thành công cổ phiếu của Công ty trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX).
 - + Thực hiện thành công phương án tăng vốn điều lệ bằng nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu.

- + Đẩy mạnh tiến độ thực hiện và tìm kiếm các dự án đầu tư mới trong bối cảnh đại dịch Covid-19.
- + Đảm bảo tình hình tài chính của doanh nghiệp lành mạnh; đủ nguồn vốn đáp ứng nhu cầu vốn hoạt động của doanh nghiệp.
- + Duy trì được việc làm và thu nhập cho toàn bộ nhân viên trong tập đoàn, đồng thời hoàn thành nghĩa vụ đóng góp cho Ngân sách nhà nước.
- + Hoàn thành công tác đào tạo, huấn luyện cho Cán bộ Công nhân viên
- + Hoàn thành xuất sắc kế hoạch kinh doanh đề ra tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

- *Vốn điều lệ, vốn kinh doanh, tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh*

Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tập đoàn.

- *Trích khấu hao tài sản*

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và khấu hao lũy kế:

- Nguyên giá tài sản cố định được phản ánh theo giá trị thực tế.
- Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với tỉ lệ khấu hao quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ tài chính. Cụ thể:

Thời gian khấu hao tài sản cố định được ước tính như sau:

Nhóm tài sản cố định	Số năm khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc, thiết bị khác	03 – 09
Phương tiện vận tải	06
Thiết bị văn phòng	04 – 10
Tài sản cố định hữu hình khác	04 – 07
Phần mềm quản lý	03 – 08
Tài sản cố định vô hình khác	04

Trong đó, tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng không thời hạn nên không trích khấu hao.

- *Thanh toán các khoản nợ đến hạn*

Tập đoàn luôn thực hiện tốt việc thanh toán các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào Báo cáo Tài chính kiểm toán năm 2021, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

- *Các khoản phải nộp theo luật định*

Tập đoàn luôn thực hiện nghiêm túc việc thanh toán các khoản phải nộp theo luật định đúng với quy định của Nhà nước (Thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, thuế giá trị gia tăng phải nộp).

b) **Tình hình nợ phải trả**

Nợ phải trả Công ty mẹ cuối năm 2021 là 3.340 tỷ đồng, tăng 283% so với năm 2020, gấp 1,54 vốn chủ sở hữu và chiếm 61% Tổng tài sản của Công ty.

Trên toàn Tập đoàn, tổng nợ phải trả là 4.668 tỷ đồng, tăng 113% so với năm 2020, gấp 1,25 lần vốn chủ sở hữu và chiếm 56% tổng tài sản.

Trong năm, Tập đoàn không có nợ phải trả xấu.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Với bộ máy điều hành và lãnh đạo gọn nhẹ, trực tiếp (Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm điều hành chính). Dưới Hội đồng quản trị là Ban Điều hành cùng các phòng, ban với chức năng và nhiệm vụ công việc cụ thể với sự giám sát và điều hành sát sao của các trưởng bộ phận. Chính sách của Tập đoàn đảm bảo theo đúng luật định hiện hành của nhà nước Việt Nam, chính sách nhân sự nhằm thúc đẩy hoạt động của Tập đoàn.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Cùng với những điểm sáng trong hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2021, Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A vẫn tiếp tục duy trì các mảng kinh doanh là đầu tư, dịch vụ đầu tư, dịch vụ tài chính và Bất động sản. Hướng tới một tập đoàn đa ngành, đa nghề, tăng trưởng bền vững trong tương lai.

5. Hoạt động trách nhiệm xã hội

Với định hướng chiến lược phát triển toàn diện, đảm bảo sự hài hòa của cả ba yếu tố: phát triển kinh tế, bảo vệ môi trường và trách nhiệm hỗ trợ cộng đồng. Tập đoàn đã duy trì sự phát triển hài hòa giữa ba yếu tố này, trong đó đẩy mạnh phát triển kinh tế nhưng vẫn chia sẻ lợi ích, giá trị với cộng đồng, trong đó đặt yếu tố con người là trung tâm cốt lõi cho sự phát triển. Trước những khó khăn chung mà đại dịch Covid -19 gây ra cho Việt Nam nói chung và doanh nghiệp nói riêng, cùng với sự chung tay của hơn 1000 cán bộ nhân viên trong Tập đoàn, Tập đoàn đã xây dựng các quỹ thiện nguyện, quỹ hỗ trợ y bác sĩ tuyến đầu, đồng thời cũng gửi tặng các thiết bị y tế cho các đơn vị tuyến đầu phòng chống dịch Covid-19.

Bên cạnh những đóng góp đó, Tập đoàn cũng chú trọng bảo đảm sức khỏe cho cán bộ nhân viên, có phương án như sắp xếp để làm việc từ xa, mua các gói bảo hiểm sức khỏe cho cán bộ nhân viên.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Công ty mẹ I.P.A với mô hình là công ty quản lý đầu tư nên hầu hết các khoản doanh thu và lợi nhuận của Công ty mẹ I.P.A chủ yếu là thu nhập cổ tức/lợi nhuận được chia từ các công ty thành viên (công ty con, công ty liên kết) và các doanh nghiệp mà Công ty đầu tư vốn.

Hiện các công ty thành viên về cơ bản vẫn đang trong giai đoạn đầu tư và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh nên dòng tiền cổ tức chuyển cho Công ty mẹ cũng còn rất hạn chế. Hiện nay, toàn Tập đoàn I.P.A có 03 (ba) mảng kinh doanh chủ yếu đang tạo ra

doanh thu ổn định là mảng hoạt động dịch vụ tài chính, hoạt động của nhà máy thủy điện (năng lượng) và mảng đầu tư cổ phần tư nhân (private equity). Trong cả ba mảng kinh doanh cốt lõi, Tập đoàn I.P.A đã xây dựng được mô hình kinh doanh hoàn thiện và đã đi vào giai đoạn hoạt động ổn định.

Trong năm, Công ty đã thực hiện một số dự án mua bán, sáp nhập công ty, điển hình là đầu năm 2021 Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn cổ phần tại Công ty CP Hòn Ngọc Á Châu để tập trung vào phát triển các dự án trọng điểm của Tập đoàn và thu về khoản doanh thu 1.375 tỷ đồng. Nguồn vốn thu được từ việc thoái vốn nêu trên đã góp phần rất lớn trong việc nâng cao nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty để qua đó nâng cao năng lực triển khai thực hiện các Dự án lớn của Tập đoàn. Ngoài ra, Công ty còn thực hiện sáp nhập Công ty TNHH MTV Tài chính IPA vào Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A, sở hữu trực tiếp 31,11% cổ phần trong Công ty Giải pháp Phần mềm Tài chính và chuyển nhượng toàn bộ 70% cổ phần thuộc sở hữu của Công ty trong Công ty CP Dịch vụ Homedirect.

Trong năm 2021, Công ty mẹ cũng đã phát hành thành công 03 đợt trái phiếu với tổng số lượng là 23.000.000 trái phiếu, đem lại nguồn vốn trị giá 2.300 tỷ đồng, phục vụ hoạt động kinh doanh và nhu cầu mở rộng đầu tư của Công ty.

2. **Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban điều hành công ty**

Trên cơ sở các quy định của Điều lệ, Ban điều hành của Công ty có quyền quyết định và điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty dưới sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị, trước pháp luật về việc thực hiện các hoạt động quản lý, điều hành. Qua việc giám sát và đánh giá sự tuân thủ, HĐQT thấy rằng Ban điều hành thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ, quyết định/ngợi quyết của HĐQT và của Đại hội đồng cổ đông với sự trung thực và thận trọng đảm bảo lợi ích tối đa của cổ đông.

3. **Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

Trong thời gian tới Tập đoàn I.P.A sẽ tiếp tục tập trung vào việc khai thác các cơ hội đầu tư tối ưu mang lại lợi nhuận cho Tập đoàn và các cổ đông trên cơ sở sự ổn định về dòng tiền từ các công ty con, công ty liên kết, và dự án đầu tư.

V. **Quản trị công ty.**

1. **Hội đồng quản trị**

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Vũ Hiền	Chủ tịch HĐQT	1.769.712	1,003	
2	Phạm Minh Hương	Thành viên HĐQT	27.000	0,015	
3	Vũ Hoàng Việt	Thành viên HĐQT	-	-	Miễn nhiệm ngày 30/06/2021

4	Vũ Hoàng Hà	Thành viên HĐQT	-	-	Bổ nhiệm ngày 01/07/2021
5	Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT	-	-	
6	Vũ Nam Hương	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	-	-	

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Ủy ban kiểm toán nội bộ

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Thực hiện theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp 2020 và Điều lệ Công ty, HĐQT của Tập đoàn đã duy trì hoạt động theo đúng quy định với số thành viên là 5 người gồm Ông Vũ Hiền (Chủ tịch HĐQT), Ông Vũ Hoàng Hà, Bà Phạm Minh Hương, Bà Vũ Nam Hương, Bà Nguyễn Ngọc Thanh, trong đó có 03 thành viên không tham gia điều hành và 02 thành viên tham gia điều hành. Trong năm có sự thay đổi về thành viên Hội đồng quản trị do ông Vũ Hoàng Việt - thành viên HĐQT không điều hành đã có đơn từ nhiệm, HĐQT đã kịp thời trình ĐHĐCĐ để bầu bổ sung thành viên HĐQT thay thế là ông Vũ Hoàng Hà để đảm bảo số lượng thành viên HĐQT đủ theo đúng quy định của pháp luật.

Trong năm 2021, HĐQT đã phát huy hiệu quả vai trò chỉ đạo điều hành trong việc định hướng, xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh và tham vấn cho Ban điều hành trong việc đưa ra chiến lược kinh doanh, phương án đầu tư, giải pháp phát triển Tập đoàn để đẩy mạnh hơn nữa hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp. HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng quý và đột xuất theo nhiều phương thức khác nhau để đưa ra các quyết định liên quan đến tổ chức và hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. HĐQT đã ban hành các Nghị quyết/quyết định về nhiều vấn đề khác nhau trong tổ chức và hoạt động Tập đoàn. Qua đó, các công việc đã được HĐQT thực hiện gồm:

- Chỉ đạo, hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn Báo cáo tài chính năm 2021 đã kiểm toán, Báo cáo tài chính các quý, Báo cáo tài chính bán niên 2021 đã soát xét; Công bố thông tin các sự kiện bất thường theo quy định của pháp luật;
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.
- Đôn đốc và theo dõi tiến độ thực hiện và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2021, thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án và kế hoạch dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2020 đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2021 thông qua;
- Hoàn thành xuất sắc chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021;
- Nghiên cứu, triển khai đầu tư vào các Dự án mới có tiềm năng;
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành doanh nghiệp.
- Ngoài ra, HĐQT còn thực hiện các nhiệm vụ khác như: Giám sát đối với hoạt động điều hành của Ban điều hành, chỉ đạo, đôn đốc Ban điều hành triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị; gặp mặt, trao đổi với Ban điều

hành nhằm đảm bảo thực hiện đúng Điều lệ, Quy chế và các quy định pháp luật có liên quan.

Các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT được ban hành trong năm 2021 gồm:

TT	Số văn bản	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1.	16/2021/NQ-HĐQT	03/3/2021	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu thuộc sở hữu của Công ty để sau khi chuyển nhượng thì Công ty không còn là Công ty mẹ của Công ty CP Hòn Ngọc Á Châu	100%
2.	19/2021/NQ-HĐQT	05/3/2021	Thông qua việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	100%
3.	27/2021/NQ-HĐQT	24/3/2021	Thông qua việc sử dụng tài sản của Công ty TNHH MTV tài chính IPA đảm bảo tại các tổ chức tín dụng	100%
4.	29/2021/NQ-HĐQT	24/3/2021	Thông qua phát hành riêng lẻ trái phiếu doanh nghiệp năm 2021	100%
5.	34/2021/NQ-HĐQT	26/3/2021	Thông qua việc ký hợp đồng hợp tác với tổ chức, cá nhân khác có giá trị trên 15% và tối đa không quá 35% tổng giá trị tài sản theo báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty	100%
6.	66/2021/NQ-HĐQT	07/5/2021	Thông qua việc tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty	100%
7.	75/2021/NQ-HĐQT	07/6/2021	Thông qua thời gian tổ chức và nội dung họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty	100%
8.	88/2021/NQ-HĐQT	25/6/2021	Thông qua việc dùng tài sản thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo tại các tổ chức tín dụng.	100%
9.	95/2021/NQ-HĐQT	30/6/2021	Ban hành quy chế nội bộ về quản trị và quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty	100%
10.	102/2021/QĐ-HĐQT	07/07/2021	Quyết định lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2021	
11.	114/2021/NQ-HĐQT	10/8/2021	Thông qua việc triển khai thực hiện các công việc và thủ tục niêm yết cổ phiếu của Công ty	100%
12.	122/2021/NQ-HĐQT-IPA	27/8/2021	Thông qua việc thành lập ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị Công ty	100%
13.	123/2021/QĐ-HĐQT-IPA	27/8/2021	Thông qua việc bổ nhiệm các chức danh của Ủy ban kiểm toán của Công ty	100%
14.	129/2021/NQ-HĐQT	09/09/2021	Thông qua việc bán cổ phiếu quỹ	100%

15.	142/2021/NQ-HĐQT	07/10/2021	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	100%
16.	147/2021/MQ-HĐQT	14/10/2021	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng tổ chức cuộc họp đại hội đồng cổ đông	100%
17.	162/2021/NQ-HĐQT	21/10/2021	Thông qua các vấn đề liên quan đến việc xác định cụ thể số cổ phiếu đang lưu hành và nguồn vốn cụ thể để triển khai các thủ tục phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	100%
18.	172/2021/NQ-HĐQT	02/11/2021	Thông qua việc thay đổi ngày đăng ký cuối cùng để tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021	100%
19.	179/2021/NQ-HĐQT	08/11/2021	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty	100%
20.	183-2/2021/NQ-HĐQT	10/11/2021	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty	100%
21.	190-2/2021/NQ-HĐQT	23/11/2021	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty	100%
22.	217/2021/QĐ-HĐQT	24/12/2021	Thông qua việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần	100%

- d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: Các thành viên HĐQT độc lập luôn đảm bảo tính khách quan và độc lập khi tham gia vào việc đưa ra các quyết định cho Công ty. Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã xem xét các vấn đề một cách cẩn trọng, đảm bảo các quyết định luôn tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty và quy chế nội bộ về quản trị.
- e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty:

STT	Hội đồng quản trị	
1	Vũ Hiền	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Phạm Minh Hương	Thành viên Hội đồng quản trị

2. Ủy ban kiểm toán

- a) Danh sách thành viên ủy ban kiểm toán

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần và các chứng khoán khác do công ty phát hành
1.	Vũ Hoàng Hà	Chủ tịch	0
2.	Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên	0

b) Hoạt động của Ủy ban kiểm toán:

Tính đến thời điểm 31/12/2021, Ủy ban kiểm toán nội bộ đã chỉ đạo tổ chức 02 cuộc họp để triển khai chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ủy ban kiểm toán theo quy định của pháp luật. Nội dung các phiên họp đều được ghi nhận cụ thể trong biên bản họp để theo dõi và đánh giá kết quả thực hiện. Các thành viên Ủy ban kiểm toán tham gia đầy đủ các cuộc họp với biểu quyết thống nhất 100% về các nội dung đưa ra tại cuộc họp. Kết quả giám sát, rà soát và đánh giá sơ bộ như sau:

- **Thẩm định báo cáo tài chính:** Thông qua hoạt động giám sát và tiếp cận các tài liệu liên quan đến tình hình hoạt động của Công ty, Ủy ban kiểm toán nhận thấy Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2021; kết quả kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày theo đúng quy định, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam.
- **Đánh giá hoạt động điều hành:** Năm 2021 là một năm đầy biến động, các công ty nhìn chung bị ảnh hưởng không nhỏ bởi dịch bệnh Covid -19, tuy nhiên, hoạt động điều hành của Công ty vẫn tiếp tục đạt hiệu quả và hoàn thành các mục tiêu trọng tâm đề ra. Thông qua kết quả giám sát, Ủy ban kiểm toán nhận thấy Ban điều hành đã thực hiện tốt các nghị quyết, chính sách đã được thông qua bởi Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, đưa ra các chính sách phù hợp, kịp thời đáp ứng các yêu cầu về tăng trưởng gắn với quản trị rủi ro.
- **Đánh giá về giao dịch với người có liên quan:** Để đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và quy chế nội bộ về quản trị liên quan đến các giao dịch với người liên quan, Ủy ban kiểm toán đã thực hiện giám sát liên tục, thường xuyên rà soát, đánh giá đối với các giao dịch này. Kết quả giám sát cho thấy các giao dịch giữa Công ty với người liên quan đều được phê duyệt thông qua theo đúng trình tự, thẩm quyền của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông.
- **Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban kiểm toán với Hội đồng quản trị, Ban điều hành:** Cơ chế phối hợp giữa Ủy ban kiểm toán với Hội đồng quản trị, Ban điều hành và các cổ đông Công ty luôn đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật cũng như các quy định nội bộ của công ty. Hội đồng quản trị và Ban điều hành luôn tạo điều kiện để Ủy ban kiểm toán được tiếp cận thông tin để thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ của mình. Các khuyến nghị, đề xuất của Ủy ban kiểm toán được Hội đồng quản trị xem xét, chỉ đạo các đơn vị liên quan nghiêm túc thực hiện.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ủy ban kiểm toán

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Hội đồng quản trị			
STT	Họ và tên	Chức danh	Tiền Thù lao/lương năm 2021 (VNĐ)
1	Vũ Hiền	Chủ tịch HĐQT	150.000.000
2	Phạm Minh Hương	Thành viên HĐQT	60.000.000
3	Vũ Hoàng Việt	Thành viên HĐQT	30.000.000
4	Vũ Hoàng Hà	Thành viên HĐQT	30.000.000
5	Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT	60.000.000
6	Vũ Nam Hương	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	180.000.000

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1.	Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	Người có liên quan do ông Vũ Hiền là CT HĐQT	47.896.500	54,87%	49.405.500	56,60%	Mua cổ phiếu

c) Hợp đồng hoặc giao dịch phát sinh với người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
-----	---------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------	---	--	---------

						ngày ban hành)		
1.	Công ty với Công ty TNHH MTV Tài chính IPA	Người có liên quan của người nội bộ	Giấy CN ĐKDN số 0101398161 do Sở kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 28/12/2007	Tầng 3 Tòa nhà Diamond Flower số 48 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Tháng 6/2021	Nghị quyết 56/2021/N Q-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2021		Nhận chuyển nhượng do sáp nhập doanh nghiệp
2.	Công ty với Công ty TNHH MTV Tài chính IPA	Người có liên quan của người nội bộ	Giấy CN ĐKDN số 0101398161 do Sở kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 28/12/2007	Tầng 3 Tòa nhà Diamond Flower số 48 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Tháng 6/2021	Nghị quyết 56/2021/N Q-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2021		Nhận chuyển nhượng quyền chuyển nhượng do sáp nhập doanh nghiệp

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty thực hiện tốt các quy định về quản trị Công ty và Công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư I.P.A tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán: *Gửi kèm.*

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT



VŨ HIỀN



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 64
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 64

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100779693 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/12/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 13/12/2021.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Vũ Hiền	Chủ tịch	
Bà Phạm Minh Hương	Thành viên	
Ông Vũ Hoàng Việt	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 30/06/2021)
Ông Vũ Hoàng Hà	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 01/07/2021)
Bà Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên	
Bà Vũ Nam Hương	Thành viên	

Thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Vũ Nam Hương	Tổng Giám đốc
-----------------	---------------

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Hội đồng Quản trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng Quản trị Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Hội đồng Quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Hội đồng Quản trị cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Vũ Hiền

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Số: 280322.043/BCTC.KT6

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A được lập ngày 28 tháng 03 năm 2022, từ trang 5 đến trang 64, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Đỗ Thị Ngọc Dung
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0659-2018-002-1
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022



Phạm Ngọc Thắng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4999-2019-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	(đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.167.473.696.213	1.527.555.945.351
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	116.728.992.939	19.424.878.597
111	1. Tiền		113.728.992.939	16.624.878.597
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.000.000.000	2.800.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.016.637.658	906.954.116
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.016.637.658	906.954.116
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.035.569.241.557	1.495.935.722.185
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	39.561.213.382	40.679.712.834
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	36.044.022.836	30.940.459.555
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	3.807.698.130.882	1.146.460.374.138
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	157.402.398.469	283.319.897.874
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.282.944.395)	(5.552.897.788)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		146.420.383	88.175.572
140	IV. Hàng tồn kho	10	9.179.958.168	6.874.794.431
141	1. Hàng tồn kho		9.380.173.468	7.075.009.731
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(200.215.300)	(200.215.300)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.978.865.891	4.413.596.022
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	303.170.313	399.682.691
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.800.859.627	3.001.756.503
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	1.874.835.951	1.012.156.828

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	(đã điều chỉnh) VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.234.529.393.185	2.598.720.442.147
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		16.587.387.000	29.658.440.008
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	16.587.387.000	29.658.440.008
220	II. Tài sản cố định		752.760.809.081	876.348.106.443
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	752.229.612.885	798.949.034.442
222	- Nguyên giá		1.179.972.926.358	1.173.592.522.922
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(427.743.313.473)	(374.643.488.480)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	531.196.196	77.399.072.001
228	- Nguyên giá		2.674.877.442	87.076.423.426
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.143.681.246)	(9.677.351.425)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	12.124.374.953	12.342.729.653
231	- Nguyên giá		17.403.806.849	17.403.806.849
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.279.431.896)	(5.061.077.196)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		40.059.285.476	210.322.455.003
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	40.059.285.476	210.322.455.003
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5	3.172.071.996.987	1.215.390.696.864
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.459.781.632.016	1.110.390.741.864
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		713.400.000.000	5.000.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.109.635.029)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	99.999.955.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		240.925.539.688	254.658.014.176
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	172.394.025.969	179.262.031.510
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	17.680.951.517	17.079.649.496
269	3. Lợi thế thương mại	16	50.850.562.202	58.316.333.170
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>8.402.003.089.398</u>	<u>4.126.276.387.498</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	(đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.668.017.407.943	2.194.761.267.679
310	I. Nợ ngắn hạn		1.030.883.774.488	737.749.054.081
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	6.200.525.819	23.591.439.867
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		515.535.228	30.070.002
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	63.456.112.318	36.634.050.503
314	4. Phải trả người lao động		1.783.142.695	2.241.411.033
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	127.954.938.549	106.129.755.440
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		940.569.445	978.069.423
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	84.552.632.167	83.222.351.949
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	713.635.334.219	464.794.731.480
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		46.634.278	69.850.614
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		31.798.349.770	20.057.323.770
330	II. Nợ dài hạn		3.637.133.633.455	1.457.012.213.598
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	567.000.000	80.567.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	3.588.152.755.773	1.292.005.497.511
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	48.413.877.682	84.439.716.087
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.733.985.681.455	1.931.515.119.819
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	3.733.985.681.455	1.931.515.119.819
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.781.964.960.000	890.982.480.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.781.964.960.000	890.982.480.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		93.994.294.886	79.884.523.490
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		21.455.145.438	13.303.978.497
415	4. Cổ phiếu quỹ		-	(35.861.096.800)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		42.910.291.621	26.607.957.739
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		587.398.219	587.398.219
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.423.724.929.264	493.641.748.440
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		600.162.635.646	324.260.779.231
421b	LNST chưa phân phối năm nay		823.562.293.618	169.380.969.209
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		369.348.662.027	462.368.130.234
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.402.003.089.398	4.126.276.387.498



Phan Thị Mên
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Vũ Hiền

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	
			Năm 2021 VND	(đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	266.910.235.277	248.126.720.720
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	18.401.800
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		266.910.235.277	248.108.318.920
11	4. Giá vốn hàng bán	25	121.684.688.272	151.251.098.440
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		145.225.547.005	96.857.220.480
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	1.605.208.228.711	121.462.682.494
22	7. Chi phí tài chính	27	284.478.789.087	101.398.205.599
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		231.282.450.799	99.209.338.319
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		373.789.120.431	104.437.097.196
25	9. Chi phí bán hàng	28	7.475.257.814	9.041.436.945
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	40.059.076.693	40.688.050.571
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.792.209.772.553	171.629.307.055
31	12. Thu nhập khác	30	174.889.086	17.035.481.517
32	13. Chi phí khác	31	3.170.366.070	2.063.192.852
40	14. Lợi nhuận khác		(2.995.476.984)	14.972.288.665
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.789.214.295.569	186.601.595.720
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	229.571.181.490	2.707.050.934
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33	(34.309.619.403)	(1.410.982.477)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>1.593.952.733.482</u>	<u>185.305.527.263</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		1.559.327.007.122	169.380.969.209
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		34.625.726.360	15.924.558.054
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	16.939	1.840



Phan Thị Mên
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Vũ Hiền
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	
			Năm 2021 VND	(đã điều chỉnh) VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.789.214.295.569	186.601.595.720
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		53.250.280.482	54.035.890.253
03	- Các khoản dự phòng		816.465.300	369.886.939
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(9.564.666)	67.752.663
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.781.865.279.662)	(217.714.559.095)
06	- Chi phí lãi vay		231.282.450.799	99.209.338.319
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		292.688.647.822	122.569.904.799
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		96.582.453.144	(230.725.441.693)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		(2.305.163.737)	41.742.978.289
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(28.140.710.142)	46.533.738.132
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		6.964.517.919	5.027.238.857
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh		(109.683.542)	11.639.910.709
14	- Tiền lãi vay đã trả		(191.062.532.462)	(55.789.178.974)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(175.233.406.755)	(1.853.820.409)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.474.306.620)	(720.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.090.184.373)	(61.574.670.290)
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		(13.785.338.867)	(90.394.671.595)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	6.106.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.596.915.447.928)	(1.244.590.695.852)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.031.256.516.644	467.552.602.740
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.523.375.718.549)	(153.946.419.849)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.405.422.685.611	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		197.075.520.717	89.818.224.388
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(2.500.321.782.372)	(925.454.960.168)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		129.855.391.686	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		4.334.738.986.221	1.240.586.643.897
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(1.789.751.125.220)	(244.730.319.782)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(75.127.171.600)	(509.000.200)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.599.716.081.087	995.347.323.915

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2021
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	(đã điều chỉnh) VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		97.304.114.342	8.317.693.457
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		19.424.878.597	11.175.479.199
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(68.294.059)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	<u>116.728.992.939</u>	<u>19.424.878.597</u>

Phan Thị Mến
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Vũ Hiền

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2021

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 370.876.000.000 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 370.867.000.000 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.

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

Vốn điều lệ của Công ty là 1.781.964.960.000 VND, tương đương 178.196.496 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 175 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 215 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.

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;
- Các dịch vụ khác.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 23/04/2021, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu do Công ty nắm giữ cho các cá nhân. Lãi từ giao dịch chuyển nhượng này khiến doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 26) và lợi nhuận của Công ty tăng mạnh so với năm trước.

Từ ngày 21/05/2021, Công ty TNHH MTV Tài chính IPA đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A.

Trong năm, Công ty đẩy mạnh các hoạt động đầu tư như cho vay, đầu tư tài chính dài hạn khiến cho số dư Phải thu cho vay (Thuyết minh 08), Đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh 05) và Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 26) tăng mạnh so với năm trước.

Cấu trúc Tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2021 gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty TNHH Bất động sản Anvie	Hà Nội	72,64%	72,64%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2. Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An (i)	Hội An	72,79%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lũng Xuân (i)	Hà Nội	72,64%	98,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
4. Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương (i)	Hải Phòng	58,64%	80,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
5. Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood	Hà Nội	75,17%	89,86%	Kinh doanh thực phẩm dinh dưỡng
6. Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long	Cần Thơ	100,00%	89,00%	Kinh doanh bất động sản

Cấu trúc Tập đoàn (tiếp theo)

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2021 gồm (tiếp theo):

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
7. Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In	Thành phố Hồ Chí Minh	98,61%	98,61%	Lắp đặt các máy chuyên dụng, thiết bị ngành in; Sửa chữa máy móc, thiết bị ngành in; Dịch vụ liên quan đến in
8. Công ty CP Ong Trung Ương (ii)	Hà Nội	83,65%	98,22%	Kinh doanh, xuất khẩu các sản phẩm từ ong
9. Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Lào Cai	66,40%	76,41%	Đầu tư dự án thủy điện
10. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Cần Thơ	99,75%	99,75%	Kinh doanh bất động sản

(i) Công ty con gián tiếp và đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của công ty mẹ là Công ty TNHH Bất động sản Anvie.

(ii) Công ty con thông qua tỷ lệ biểu quyết trực tiếp của công ty mẹ và tỷ lệ biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty TNHH Bất động sản Anvie.

- Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn: xem chi tiết tại Thuyết minh số 3.

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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021. 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 năm 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 trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

- Trường hợp công ty mẹ sau khi thoái một phần vốn và mất quyền kiểm soát đối với công ty con, công ty con trở thành công ty liên kết: Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm là toàn bộ số lợi thế thương mại còn chưa phân bổ;
- Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn;
- Trường hợp hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung: khi chuyển công ty con sở hữu gián tiếp thành công ty con sở hữu trực tiếp hoặc ngược lại, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con do thay đổi cơ cấu sở hữu trong 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

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

2.7 . 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 phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty mẹ phải 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 năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.8 . 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 nhập trước xuất trước/hoặc phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, 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 kết mua trong năm 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 "Hợp nhất kinh doanh" và "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 năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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 năm 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.

2.9 . 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.

2.10 . 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 năm: 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 năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11 . 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
- Nhân 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.

2.12. 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.

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.

2.13. 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 năm 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.

2.14. 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.

2.15. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, kế toán tiếp tục thực hiện như sau:

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, Công ty được nhận khoản lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng và ghi nhận doanh thu từ BCC đối với khoản được chia khi có thông báo từ BCC.

2.16. 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 sửa chữa, 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.

2.17. 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.

2.18. 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.

2.19. Chi phí đi vay

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

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

2.20. 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 phải trả... 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.

2.21. 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 năm tài chính.

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 năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

2.22. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu nhận trước về 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.

2.23. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và phải xử lý ghi giảm vốn điều lệ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày hoàn thành việc thanh toán mua lại cổ phiếu theo quy định tại Điều 134 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Điều 36 của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 06/12/2019, trừ các trường hợp sau đây:

a. Công ty phải bán ra ngay sau khi mua lại đối với các cổ phiếu sau:

- Cổ phiếu mua lại để sửa lỗi giao dịch hoặc mua lại cổ phiếu lô lẻ;
- Cổ phiếu lẻ mua lại theo phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, phương án phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu;
- Cổ phiếu lô lẻ mua lại theo yêu cầu của cổ đông.

b. Công ty không được mua lại cổ phiếu quỹ của chính mình cho đến khi hoàn thành việc xử lý cổ phiếu quỹ đã mua từ trước thời điểm Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực ngày 01/01/2021. Cổ phiếu quỹ Công ty đã mua trước đây được bán hoặc dùng cổ phiếu quỹ làm cổ phiếu thường theo quy định tại Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 và các văn bản quy định chi tiết thi hành các văn bản trên.

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. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

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.

2.24. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán điện thương phẩm

Thời điểm xác định doanh thu: Khi bên bán – bên mua xác nhận chỉ số điện tại thời điểm cuối tháng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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.

2.25. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng phát sinh trong kỳ là hàng bán bị trả lại.

Các khoản 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.

2.26. Giá vốn hàng bán

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

2.27 . 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;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.28 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

b. Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập 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 thu nhập hoãn lại.

c. Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

2.29 . 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 năm.

2.30. 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 Công ty.

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.

2.31. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

3.1. Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ ("Công ty NCT") tại ngày mua, và áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để hợp nhất Công ty NCT. Trong năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty NCT tại ngày mua và thực hiện điều chỉnh hồi tố (Thuyết minh 40) theo giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát	Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	270.978.394	-	270.978.394
Trả trước cho người bán ngắn hạn	805.279.104	-	805.279.104
Phải thu về cho vay ngắn hạn	70.000.000.000	-	70.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	13.180.635.867	-	13.180.635.867
Hàng tồn kho	14.912.010.146	-	14.912.010.146
Thuế GTGT được khấu trừ	1.419.287.323	-	1.419.287.323
Tài sản cố định vô hình (thuần)	34.833.346	-	34.833.346
Tài sản dài hạn dở dang	-	28.612.557.999	28.612.557.999
Chi phí trả trước dài hạn	84.547.042	-	84.547.042
Cộng tài sản	100.707.571.222	28.612.557.999	129.320.129.221

3 . HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN (tiếp theo)

3.1 . Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (tiếp theo)

	Giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát	Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát VND
Nợ phải trả			
Nợ ngắn hạn	102.596.200	-	102.596.200
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		5.722.511.600	5.722.511.600
Cộng nợ phải trả	102.596.200	5.722.511.600	5.825.107.800
Tổng giá trị tài sản thuần	100.604.975.022		123.495.021.421
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát			1.234.950.214
Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng với lợi ích của Tập đoàn (99%)			122.260.071.207
Tổng giá phí của khoản đầu tư này			128.680.200.000
Trong đó (*):			
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 99% vốn chủ sở hữu ban đầu tại ngày đạt được quyền kiểm soát (ngày 15/12/2020)			128.680.200.000
Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 16)			(6.420.128.793)

(*): Các khoản mục được điều chỉnh theo giá trị hợp lý tại ngày Tập đoàn đạt quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (Thuyết minh số 15).

Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý tại ngày Tập đoàn đạt quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ bao gồm:

- Đánh giá tăng thêm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn 28.612.557.999 VND.

Vào ngày 06/01/2021, Công ty đã góp thêm 300.000.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ, Công ty con trực tiếp của Công ty, tăng phần sở hữu từ 99% lên 99,75% vào ngày này.

3.2 . Chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu

Vào ngày 23/04/2021, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 53,70% số cổ phần thuộc sở hữu của Công ty trong Công ty cổ phần Hòn Ngọc Á Châu. Theo đó, số tiền lãi 1.233.871.068.078 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 26).

3.3 . Sáp nhập Công ty TNHH MTV Tài chính IPA

Từ ngày 21/05/2021, Công ty TNHH MTV Tài chính IPA đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A. Báo cáo của Công ty TNHH MTV Tài chính IPA được hợp nhất từ ngày 01/01/2021 đến ngày 20/05/2021.

3.4 . Chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Dịch vụ Homedirect

Vào ngày 24/12/2021, Công ty đã chuyển nhượng bằng mệnh giá toàn bộ 70% số cổ phần thuộc sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Dịch vụ Homedirect.

4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	1.178.435.213	1.124.834.363
Tiền gửi ngân hàng	112.550.557.726	15.500.044.234
Các khoản tương đương tiền (*)	3.000.000.000	2.800.000.000
	116.728.992.939	19.424.878.597

(*) Tại ngày 31/12/2021, các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi giao dịch chứng khoán trên tài khoản giao dịch chứng khoán của Công ty tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect với kỳ hạn dưới 03 tháng và lãi suất từ 5%/năm đến 5,25%/năm.

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

6 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc	17.759.598.492	-	35.331.918.180	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	18.920.746.346	-	3.104.617.472	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	2.880.868.544	(259.529.981)	2.243.177.182	(259.529.981)
	39.561.213.382	(259.529.981)	40.679.712.834	(259.529.981)
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	19.046.746.346	-	3.236.617.472	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Viện Kỹ thuật Công trình	36.000.000	-	1.417.400.000	-
- Trung tâm Giải phóng mặt bằng và Môi trường đô thị (*)	10.570.288.983	-	10.570.288.983	-
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang (**)	16.930.849.996	-	8.019.876.313	-
- Các nhà cung cấp khác	8.506.883.857	(149.032.114)	10.932.894.259	(99.189.994)
	36.044.022.836	(149.032.114)	30.940.459.555	(99.189.994)

7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

(*) Là khoản tạm ứng cho Trung tâm Giải phóng mặt bằng và Môi trường đô thị hỗ trợ cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án Khu đô thị xanh Anvie Hà My. Hiện tại dự án này vẫn đang trong quá trình giải phóng mặt bằng.

(**) Là các khoản thanh toán theo tiến độ cho Công ty TNHH Bim Kiên Giang căn cứ theo Hợp đồng mua bán bất động sản tại thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, thời gian bàn giao dự kiến là quý 1/2022.

8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (i)	3.728.300.697.726	-	960.975.342.466	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Xây dựng Toàn Phát	-	-	13.413.000.000	-
- Các nhân viên công ty đã nghỉ việc	-	-	308.995.513	(308.995.513)
- Công ty CP Xây dựng Ngâm Hà Nội	-	-	4.050.000.000	-
- Ông Nguyễn Mạnh Duyên	-	-	9.000.000.000	-
- Công ty CP Lắp máy Điện nước Licogi (ii)	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
- Ông Lê Việt Bắc	-	-	49.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt (iii)	23.000.000.000	-	53.000.000.000	-
- Công ty CP Licogi 15	-	-	200.000.000	-
- Bà Vũ Thị Duyên (iv)	29.650.000.000	-	29.650.000.000	-
- Bà Phan Thị Duyên (v)	22.000.000.000	-	22.000.000.000	-
- Các đối tượng khác (vi)	1.497.433.156	(988.576.000)	1.613.036.159	(988.576.000)
	3.807.698.130.882	(988.576.000)	1.146.460.374.138	(1.297.571.513)
Phải thu về cho vay các bên liên quan	23.000.000.000	-	53.000.000.000	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

(i) Theo các hợp đồng cho vay:

+ Hợp đồng cho vay số 15112021-04/HĐVTS/TL-IPA ngày 15/11/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink. Khoản cho vay dùng để sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay. Thời hạn cho vay từ ngày 15/11/2021 đến ngày 15/11/2022, lãi suất vay 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của Bên vay) và tài sản hình thành từ khoản tiền vay của Hợp đồng này. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2021 là 535.591.500.000 VND.

+ Hợp đồng cho vay số 16122021-04/HĐVTS/TL-IPA ngày 16/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink. Khoản cho vay dùng để sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay. Thời hạn cho vay từ ngày 16/12/2021 đến ngày 16/12/2022, lãi suất vay 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của Bên vay) và tài sản hình thành từ khoản tiền vay của Hợp đồng này. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2021 là 910.000.000.000 VND.

+ Hợp đồng cho vay số 20122021-05/HĐVTS/TL-IPA ngày 20/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink. Khoản cho vay dùng để sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay. Thời hạn cho vay từ ngày 20/12/2021 đến ngày 16/12/2022, lãi suất vay 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của Bên vay) và tài sản hình thành từ khoản tiền vay của Hợp đồng này. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2021 là 935.000.000.000 VND.

+ Các hợp đồng và phụ lục gia hạn hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Tập đoàn) và Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: Khoản cho vay để phục vụ nhu cầu đầu tư, kinh doanh của Bên vay. Thời hạn vay là 1 năm, lãi suất từ 10,3%/năm đến 11,3%/năm. Tài sản đảm bảo là các quyền tài sản, các tài sản và lợi ích khác thuộc sở hữu của Bên vay. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2021 là 1.302.500.000.000 VND.

+ Các hợp đồng cho vay và phụ lục gia hạn giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (Công ty con của Tập đoàn) và Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: Khoản cho vay để đầu tư kinh doanh. Thời hạn cho vay từ 03 tháng đến 12 tháng, lãi suất cho vay từ 10%/năm đến 11%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là 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. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2021 là 33.505.197.726 VND.

+ Hợp đồng cho vay số 16/03/2020/HĐVV/TL-ĐD ngày 16/03/2020 và Phụ lục gia hạn Hợp đồng giữa Công ty CP Khách sạn Du lịch Đại Dương (Công ty con của Tập đoàn) và Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: Khoản cho vay để đầu tư, kinh doanh, thời hạn cho vay đến ngày 16/03/2022 với lãi suất 10,8%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là 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. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2021 là 8.704.000.000 VND.

+ Hợp đồng cho vay số 16/03/2020/HĐVV/TL-Anvie ngày 16/03/2020 và Phụ lục gia Hạn hợp đồng giữa Công ty TNHH Bất động sản Anvie Hội An (Công ty con của Tập đoàn) với Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: Thời hạn vay đến ngày 16/03/2022 với lãi suất 10,8%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là 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. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2021 là 3.000.000.000 VND.

8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

(ii) Các hợp đồng Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Tập đoàn) cho Công ty CP Lắp máy Điện nước Licogi vay để thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nhà thầu phụ phục vụ thi công hạng mục thuộc Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B. Thời gian cho vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay từ 15% đến 16%/360 ngày. Tài sản thế chấp là giá trị đã thi công tại công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B chưa được nghiệm thu thanh toán tương ứng với giá trị vay cùng tiền lãi khi đến hạn thanh toán. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2021 là 3.250.000.000 VND.

(iii) Theo các Hợp đồng vay:

+ Hợp đồng cho vay số 0408/HĐVV/IPA-TMV ngày 04/08/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An (Công ty con của Tập đoàn) và Công ty CP Xây dựng và Thương mại Việt: Mục đích vay là để sử dụng cho mục đích đầu tư, kinh doanh. Thời hạn cho vay được hai bên thỏa thuận gia hạn từ 04/08/2021 đến ngày 04/08/2022, lãi suất 4%/năm. Tài sản đảm bảo là 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. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2021 là 18.000.000.000 VND.

+ Hợp đồng cho vay số 2007/2021/HĐVTS/Anvie-TL ngày 20/07/2021 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An (Công ty con của Tập đoàn) và Công ty CP Xây dựng và Thương mại Việt: Mục đích vay là để sử dụng cho mục đích đầu tư, kinh doanh. Thời hạn cho vay được hai bên thỏa thuận gia hạn từ 20/07/2021 đến ngày 20/01/2022, lãi suất 3,7%/năm. Tài sản đảm bảo là 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. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2021 là 5.000.000.000 VND.

(iv) Hợp đồng cho vay số 05/2020/NCT-TCKT ngày 29/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (Công ty con của Tập đoàn) và bà Vũ Thị Duyên, mục đích vay là đầu tư kinh doanh. Thời hạn khoản cho vay được gia hạn theo phụ lục từ ngày 01/10/2021 đến ngày 30/06/2022 với lãi suất 3,5%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là 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. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2021 là 29.650.000.000 VND.

(v) Hợp đồng cho vay số 06/2020/NCT-TCKT ngày 31/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (Công ty con của Tập đoàn) và bà Phan Thị Duyên, mục đích vay là đầu tư kinh doanh. Thời gian khoản cho vay được gia hạn theo phụ lục từ 30/10/2021 đến ngày 30/06/2022 với lãi suất 3,5%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là 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. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2021 là 22.000.000.000 VND.

(vi) Các khoản cho vay theo các hợp đồng, không lãi suất, thời hạn 01 năm hoặc không thời hạn.

9 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn				
- Phải thu về lãi tiền cho vay	77.023.598.926	-	50.666.272.326	-
- Tạm ứng	20.813.355.428	(3.375.872.600)	20.608.075.129	(3.375.872.600)
- Phải thu về hợp tác đầu tư (i)	13.690.919.574	-	190.555.000.000	-
- Kinh phí GPMB Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (Riverine Cantho City) (ii)	13.393.564.747	-	18.393.564.747	-
- Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (iii)	17.144.671.000	-	-	-
- Kinh phí giải phóng mặt bằng của Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (iv)	13.304.212.800	-	-	-
- Phải thu khác	2.032.075.994	(509.933.700)	3.096.985.672	(520.733.700)
	157.402.398.469	(3.885.806.300)	283.319.897.874	(3.896.606.300)
b. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	16.587.387.000	-	29.658.440.008	-
+ Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (iv)	12.422.387.000	-	12.422.387.000	-
+ Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (iii)	-	-	13.148.053.008	-
+ Các khoản khác	4.165.000.000	-	4.088.000.000	-
	16.587.387.000	-	29.658.440.008	-
Phải thu khác là các bên liên quan	1.270.230.137	-	3.059.352.198	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

9 . PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(i) Khoản phải thu còn lại theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 102020/HĐHTĐT/GLX-I.P.A ngày 28/10/2020 sau khi đã bù trừ giữa lợi nhuận Công ty được nhận từ BCC với các khoản góp vốn và nhận lại tiền vốn từ BCC.

Các bên tham gia bao gồm: Công ty CP Bất động sản Galaxy Land (Galaxy), Công ty CP Tập đoàn Đầu tư IPA (I.P.A) và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (CIV);

Nội dung hợp tác là để phân phối sản phẩm bất động sản của Dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ tại phường Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt, Yên Sở, Hoàng Mai, dự án đang triển khai thi công xây dựng;

Tỷ lệ góp vốn: I.P.A góp 30%; các bên còn lại góp 70%;

Tài sản đảm bảo là toàn bộ các cổ phiếu và toàn bộ cổ tức, quyền mua cổ phần và các lợi ích vật chất khác phát sinh từ 50 triệu cổ phiếu CIV (mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu) do các cổ đông của CIV nắm giữ.

Theo Văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2021/VBSĐBS ngày 09/10/2021 để sửa đổi bổ sung Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 102020/HĐHTĐT/GLX-IPA ngày 28/10/2020: Việc hợp tác đầu tư giữa Các Bên được thực hiện trên cơ sở hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát và không thành lập pháp nhân. Trong đó, Galaxy là bên kiểm soát BCC, I.P.A là bên tham gia góp vốn và sẽ được hưởng lợi nhuận hợp tác là 14,35% trên số tiền gốc đã thực góp không phụ thuộc vào thời gian sử dụng vốn đã góp vào BCC.

Căn cứ theo Thỏa thuận phân chia lợi nhuận số 3112201/TT ngày 31/12/2021:

+ Tổng số tiền gốc I.P.A đã góp theo Hợp Đồng: 304.461.430.375 VND.

+ Lợi nhuận I.P.A được hưởng: 43.690.215.259 VND (Thuyết minh 26).

(ii) Khoản ứng trước cho Ban quản lý Dự án và Phát triển quỹ đất quận Cái Răng về kinh phí giải phóng mặt bằng thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (Riverine Cantho City) (Chi tiết về Dự án xem tại Thuyết minh 11).

(iii) Chi tiết về dự án tại Thuyết minh 11.

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

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	5.297.271.804	(200.215.300)	2.751.861.313	(200.215.300)
- Công cụ, dụng cụ	9.712.251	-	12.462.251	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	587.641.095	-	1.032.341.035	-
- Thành phẩm	2.913.046.642	-	1.879.995.756	-
- Hàng hóa	440.270.480	-	1.289.751.538	-
- Hàng gửi đi bán	132.231.196	-	108.597.838	-
	9.380.173.468	(200.215.300)	7.075.009.731	(200.215.300)

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Xây dựng cơ bản	39.606.793.185	209.597.539.985
+ Dự án Khu sinh thái Lũng Xuân (i)	8.314.954.612	5.416.176.821
+ Dự án Khu du lịch ven biển Hòn Ngọc Á Châu	-	180.381.635.017
+ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (ii)	11.914.090.420	5.221.918.811
+ Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (Riverine Cantho City) (iii)	15.410.684.519	14.932.614.460
+ Các dự án khác	3.967.063.634	3.645.194.876
- Sửa chữa lớn	452.492.291	724.915.018
+ Nhà máy Thủy điện	452.492.291	724.915.018
	40.059.285.476	210.322.455.003

(i) 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.

(ii) Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận 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. Chủ đầu tư là Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A, 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, tiến độ thực hiện dự án là 5 năm, từ năm 2019 đến năm 2024. Dự án đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng.

(iii) Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (Riverine Cantho City) theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3327/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của UBND thành phố Cần Thơ. Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (Công ty con của Công ty). Dự án được thực hiện tại phường Hưng Phú và phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Tổng diện tích đất khu dự án khoảng 99,86ha với số vốn đầu tư dự kiến là khoảng 2.655 tỷ VND. Thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm kể từ khi được cấp Quyết định chủ trương đầu tư dự án. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến từ năm 2019 đến năm 2024. Tại thời điểm 31/12/2021, dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng và triển khai các hạng mục tư vấn, thiết kế.

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 02.

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 03.

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Xem chi tiết Phụ lục 04.

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Chi phí bảo hiểm	226.260.231	232.837.030
- Chi phí thuê văn phòng	38.863.636	38.863.601
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	35.091.034	85.640.722
- Các khoản khác	2.955.413	42.341.338
	303.170.313	399.682.691
b. Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	483.070.146	437.503.716
- Chi phí sửa chữa cải tạo	1.939.610.932	1.762.044.546
- Chi phí vật tư, hiệu chỉnh thiết bị điện	-	435.083.325
- Phí tư vấn pháp lý cấp quyền sử dụng đất tại 19 Trúc Khê (i)	3.322.222.229	3.455.555.561
- Lợi thế quyền thuê đất (ii)	138.501.582.229	144.268.531.523
- Lợi thế quyền thuê đất và phát triển dự án (iii)	28.029.019.771	28.612.557.999
- Các khoản khác	118.520.662	290.754.840
	172.394.025.969	179.262.031.510

(i) Chi phí được phân bổ tương ứng với thời gian sử dụng đất tại Số 19 Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội đến năm 2046.

(ii) 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 năm này là 5.766.949.294 VND tương ứng với thời gian sử dụng đất.

(iii) Tại thời điểm đạt quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ, Tập đoàn đã ghi nhận giá trị Lợi thế quyền thuê đất và phát triển dự án của Công ty con này theo giá trị hợp lý với số tiền 28.612.557.999 VND, chi phí phân bổ trong năm này là 583.538.228 VND tương ứng với thời gian sử dụng đất.

16 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Xem chi tiết Phụ lục 05.

17 . VAY

Xem chi tiết Phụ lục 06.

18 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có	Giá trị	Số có
	VND	khả năng trả nợ VND	VND	khả năng trả nợ VND
- Công ty TNHH Cơ điện Zhejiang Jinlun	-	-	6.145.742.738	6.145.742.738
- Công ty CP Công nghiệp Xây dựng Toàn Phát	-	-	5.161.571.238	5.161.571.238
- Công ty CP Xây dựng ngầm Hà Nội	-	-	4.345.515.138	4.345.515.138
- Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà TP Hồ Chí Minh	1.079.999.998	1.079.999.998	131.999.999	131.999.999
- Phải trả các đối tượng khác	5.120.525.821	5.120.525.821	7.806.610.754	7.806.610.754
	6.200.525.819	6.200.525.819	23.591.439.867	23.591.439.867
Phải trả người bán là các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)</i>	330.000.000	-	-	-

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 07.

20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	359.727.143	39.825.620.436
- Lãi trái phiếu phát hành	122.225.394.963	42.539.583.333
- Phí phát hành trái phiếu	2.610.000.000	6.750.000.000
- Chi phí xây dựng nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B	2.454.060.254	17.014.551.671
- Chi phí phải trả khác	305.756.189	-
	127.954.938.549	106.129.755.440
Chi phí phải trả với bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)</i>	2.610.000.000	6.750.000.000

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	695.167.281	790.827.794
- Bảo hiểm xã hội	316.792.841	288.854.441
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.659.647.720	1.684.647.720
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	367.682.655	75.494.854.255
- Nhận đặt cọc (*)	80.000.000.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.513.341.670	4.963.167.739
	84.552.632.167	83.222.351.949
b. Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	567.000.000	567.000.000
- Nhận đặt cọc	-	80.000.000.000
	567.000.000	80.567.000.000
c. Phải trả khác là các bên liên quan	80.515.400.000	143.373.950.000

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

(*) Khoản nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect theo hợp đồng số 01/2019/HĐĐCDA ngày 26/12/2019 về việc Đặt cọc cho Hợp đồng Chuyển nhượng khu Văn Phòng hình thành trong tương lai tại Dự án Tòa nhà Văn Phòng, Trung tâm Nghiên cứu và Giới thiệu sản phẩm Ong của Công ty Cổ phần Ong Trung Ương tại địa chỉ Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội. Dự án đang trong giai đoạn xin cấp phép thực hiện đầu tư. Thời gian đặt cọc 30 tháng.

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem chi tiết Phụ lục 08

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2021	Tỷ lệ	01/01/2021	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	988.110.000.000	55,45	478.965.000.000	53,76
- Bà Lương Thu Hằng	93.538.000.000	5,25	46.769.000.000	5,25
- Các cổ đông khác	700.316.960.000	39,30	365.248.480.000	40,99
	1.781.964.960.000	100,00	890.982.480.000	100,00

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	890.982.480.000	890.982.480.000
- Vốn góp tăng trong năm	890.982.480.000	-
- Vốn góp cuối năm	1.781.964.960.000	890.982.480.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	75.494.854.255	76.003.854.455
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	75.127.171.600	509.000.200
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	75.127.171.600	509.000.200
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	367.682.655	75.494.854.255

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

d. Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	178.196.496	89.098.248
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	178.196.496	89.098.248
- Cổ phiếu phổ thông	178.196.496	89.098.248
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	(1.803.500)
- Cổ phiếu phổ thông	-	(1.803.500)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	178.196.496	87.294.748
- Cổ phiếu phổ thông	178.196.496	87.294.748
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e. Các quỹ của công ty

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	42.910.291.621	26.607.957.739
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	587.398.219	587.398.219
	43.497.689.840	27.195.355.958

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

Tập đoàn có tài sản cho thuê ngoài và tài sản thuê ngoài theo các Hợp đồng thuê hoạt động.

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu bán điện thương phẩm	189.951.288.172	159.629.788.985
Doanh thu bán thẻ viễn thông	-	35.767.732.807
Doanh thu bán thành phẩm	17.038.641.764	14.241.108.383
Doanh thu bán hàng hóa	18.358.848.871	13.483.093.226
Doanh thu cung cấp dịch vụ	35.291.073.461	18.813.814.310
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh (*)	6.270.383.009	6.191.183.009
	266.910.235.277	248.126.720.720
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	37.972.231.429	25.230.061.384

(*) Là doanh thu về tiền thuê đất và dịch vụ có liên quan của Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In tại Khu đất 90 Pasteur, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn bán điện thương phẩm	80.566.361.839	72.054.005.165
Giá vốn kinh doanh thẻ viễn thông	-	43.109.124.598
Giá vốn của thành phẩm đã bán	9.711.185.188	7.337.986.152
Giá vốn của hàng hóa đã bán	9.808.642.640	7.125.997.420
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.539.031.072	13.527.007.377
Giá vốn từ hợp tác kinh doanh (Thuyết minh 24)	1.708.980.011	2.314.228.573
Phân bổ lợi thế quyền thuê đất (Thuyết minh 15)	6.350.487.522	5.782.749.155
	121.684.688.272	151.251.098.440

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	190.432.896.317	75.491.250.490
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	-	8.725.939.600
Lãi chuyển nhượng cổ phần (i)	1.233.871.068.078	-
Lãi thu được từ việc cho sử dụng vốn (ii)	76.961.448.136	-
Lãi trái phiếu do mua lại trước ngày đáo hạn (iii)	5.465.753.425	-
Lãi chuyển nhượng trái phiếu (iv)	64.903.300.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	32.999.951.000	37.244.928.980
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	27.432.488	22.028
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá cuối năm	9.564.666	541.396
Chiết khấu thanh toán	536.814.601	-
	<u>1.605.208.228.711</u>	<u>121.462.682.494</u>
Doanh thu tài chính nhận từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)</i>	<u>34.589.264.716</u>	<u>37.779.876.648</u>

(i) Khoản lãi phát sinh từ việc chuyển nhượng toàn bộ 14.936.752 cổ phần Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu (Công ty con của Tập đoàn) cho các cá nhân theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2021/HĐCNCP-HNAC ngày 03/03/2021, tổng giá trị chuyển nhượng là 1.375 tỷ VND.

(ii) Khoản lợi nhuận phát sinh từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư sau:

(ii.1) Khoản lợi nhuận phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2021/HĐHTĐT/IPA-SVIC-CTLand ngày 26/03/2021 với số tiền 33.271.232.877 VND.

Các bên tham gia bao gồm: Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A (IPA), Công ty CP Đầu tư Singapore - VN (SVIC) và Công ty CP Bất động sản Chính Trực (CTLand);

Nội dung hợp tác: SVIC và IPA hợp tác đầu tư vào Dự án Khu đô thị Sing Việt thông qua việc góp vốn. IPA và các công ty con của IPA sẽ đóng vai trò là đơn vị tư vấn thu xếp vốn cho SVIC và CTLand để đảm bảo đủ nguồn tài chính thực hiện Dự án;

Tiền góp vốn: IPA góp 1.200 tỷ VND, phần tài sản góp vốn của SVIC là toàn bộ quyền thực hiện Dự án và các khoản tiền cần thiết để thanh toán cho các khoản tiền còn lại theo Hợp đồng chuyển nhượng và toàn bộ các khoản tiền sử dụng cho các hoạt động đầu tư, phát triển kinh doanh của Dự án.

Quyền và lợi ích của IPA đối với tiền góp vốn và hưởng lợi từ góp vốn:

Lợi nhuận cố định = Số tiền góp vốn của IPA nhân với 11%/năm tính cho khoảng thời gian kể từ thời điểm IPA chuyển tiền góp vốn đến ngày SVIC hoàn trả tiền góp vốn theo Thời hạn hoàn vốn (3 tháng).

Trong năm, Công ty đã chuyển tiền góp vốn đủ theo thời hạn cam kết và đã thu hồi toàn bộ gốc và lãi phát sinh tương ứng.

Tài sản đảm bảo là toàn bộ các cổ phiếu và toàn bộ cổ tức, quyền mua cổ phần và các lợi ích vật chất khác phát sinh từ 50 triệu cổ phiếu SVIC và CTLand (mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu) do các cổ đông của SVIC và CTLand nắm giữ.

(ii.2) Khoản lợi nhuận phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 102020/HĐHTĐT/GLX-I.P.A ngày 28/10/2020 với số tiền 43.690.215.259 VND (Thuyết minh 09).

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(iii) Trong năm, Công ty mua 10 triệu trái phiếu của Công ty TNHH Điện mặt trời Trung Nam Thuận Nam, trái phiếu có kỳ hạn 3 năm, lãi suất 9,5%/năm, giá mua 100.000 VND/trái phiếu. Công ty TNHH Điện mặt trời Trung Nam Thuận Nam đã mua lại trước hạn toàn bộ 10 triệu trái phiếu này và đã thanh toán toàn bộ gốc và lãi trái phiếu phát sinh với số tiền 5.465.753.425 VND.

(iv) Lãi chuyển nhượng trái phiếu phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng sau:

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã mua và chuyển nhượng 10 triệu trái phiếu của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Trung Nam, kỳ hạn từ 18/05/2021 đến 18/05/2024, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu cho Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội, lãi chuyển nhượng phát sinh từ giao dịch này là 5,12 tỷ VND.

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã mua và chuyển nhượng 10 triệu trái phiếu của Công ty CP Điện gió Trung Nam Đắc Lắc 1, kỳ hạn từ 07/06/2021 đến 29/07/2034, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu cho Công ty CP Chứng khoán VNDirect, lãi chuyển nhượng phát sinh từ giao dịch này là 7,45 tỷ VND.

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã mua và chuyển nhượng cho Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư TrustLink các trái phiếu sau:

+ Trái phiếu của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ: Số lượng: 1,5 triệu, kỳ hạn từ 13/10/2021 đến 13/10/2024, lãi suất 10,5%/năm, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu;

+ Trái phiếu của Công ty CP Tập đoàn Cienco4: Số lượng: 2,5 triệu, kỳ hạn từ 01/12/2021 đến 01/12/2024, lãi suất 9,5%, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu;

+ Trái phiếu của Công ty CP Crystal Bay: Số lượng: 1,5 triệu, kỳ hạn từ 05/11/2021 đến 05/11/2024, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu;

+ Trái phiếu của Công ty CP Bất động sản thế kỷ: Số lượng: 1 triệu, kỳ hạn từ 31/12/2020 đến 31/12/2023, lãi suất 10,5%/năm, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu;

+ Trái phiếu của Công ty CP Năng lượng Bắc Hà: Số lượng: 1,012 triệu, kỳ hạn từ 26/11/2021 đến 26/11/2024, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu;

+ Trái phiếu của Công ty CP Năng lượng Bắc Hà: Số lượng: 1 triệu, kỳ hạn từ 11/11/2020 đến 11/11/2023, lãi suất 10%/năm, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu;

Tổng lãi chuyển nhượng phát sinh từ các giao dịch này là 50.003.280.000 VND.

- Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà đã chuyển nhượng 979.000 trái phiếu của Công ty CP Bất Động Sản Thế Kỷ, kỳ hạn từ 31/08/2020 đến 31/08/2023, lãi suất 10,5%/năm, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu cho Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư TrustLink, lãi chuyển nhượng phát sinh từ giao dịch này là 2.330.020.000 VND.

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền vay	21.235.732.765	55.540.046.082
Lãi trái phiếu phát hành	210.046.718.034	43.669.292.237
Lỗ do bán các khoản đầu tư	1.084.607	1.834.089.508
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	23.670
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá cuối năm	-	68.294.059
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.109.635.029	(1.080.172.000)
Chi phí phát hành trái phiếu	1.560.789.949	493.808.219
Lỗ do sáp nhập Công ty con	49.227.756.164	-
Các chi phí hoạt động tài chính khác	1.297.072.539	872.823.824
	284.478.789.087	101.398.205.599

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	288.211.087	480.396.752
Chi phí nhân công	4.732.084.833	3.883.009.583
Chi phí khấu hao tài sản cố định	555.522.696	507.819.341
Chi phí dịch vụ mua ngoài	532.968.595	3.165.074.381
Chi phí khác bằng tiền	1.366.470.603	1.005.136.888
	7.475.257.814	9.041.436.945

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	17.842.972.444	12.913.374.726
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	842.717.182	927.614.903
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.024.397.909	153.712.590
Thuế, phí, và lệ phí	638.586.636	1.481.853.907
Chi phí dự phòng	189.042.120	2.129.330.994
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.941.919.063	5.516.979.581
Chi phí khác bằng tiền	4.113.670.371	10.741.425.780
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại (Xem thuyết minh 16)	7.465.770.968	6.823.758.090
	40.059.076.693	40.688.050.571

30 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tiền điện thu của nhà thầu, khách thuê văn phòng	36.579.410	445.448.652
Phí chuyển giao quyền và nghĩa vụ	-	15.000.000.000
Thu nhập khác	138.309.676	1.590.032.865
	174.889.086	17.035.481.517

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Các khoản bị phạt	511.355.926	1.289.577.955
Ủng hộ, từ thiện	17.000.000	28.475.849
Chi phí tiền điện	517.197.034	571.499.938
Tiền trồng rừng thay thế	612.000.000	-
Chi phí tổn thất đàn ong	488.759.000	-
Công nợ phải thu không thể thu hồi	347.600.000	-
Chi phí khác	676.454.110	173.639.110
	3.170.366.070	2.063.192.852

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	229.571.181.490	2.707.050.934
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	221.949.457.276	200.411.490
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty con	7.621.724.214	2.506.639.444
	229.571.181.490	2.707.050.934

33 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a. Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	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	17.680.951.517	17.079.649.496
	17.680.951.517	17.079.649.496

b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	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	48.413.877.682	84.439.716.087
	48.413.877.682	84.439.716.087

c. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(33.708.317.382)	(1.513.483.040)
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	102.500.563
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(601.302.021)	-
	(34.309.619.403)	(1.410.982.477)

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:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1.559.327.007.122	169.380.969.209
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.559.327.007.122	169.380.969.209
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	92.057.442	92.057.442
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	16.939	1.840

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 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

35 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21.207.098.085	13.587.635.430
Chi phí nhân công	31.383.112.221	26.256.987.895
Chi phí khấu hao TSCĐ	53.250.280.482	54.035.890.253
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.344.429.925	22.721.983.018
Chi phí khác bằng tiền	29.104.830.362	35.019.239.830
	158.289.751.075	151.621.736.426

36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	116.728.992.939	-	19.424.878.597	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	213.550.998.851	(4.145.336.281)	353.658.050.716	(4.156.136.281)
Các khoản cho vay	3.807.698.130.882	(988.576.000)	1.246.460.329.138	(1.297.571.513)
Đầu tư ngắn hạn	-	-	2.741.250	-
	4.137.978.122.672	(5.133.912.281)	1.619.545.999.701	(5.453.707.794)

36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	4.301.788.089.992	1.756.800.228.991
Phải trả người bán, phải trả khác	91.320.157.986	187.380.791.816
Chi phí phải trả	127.954.938.549	106.129.755.440
	<u>4.521.063.186.527</u>	<u>2.050.310.776.247</u>

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 năm 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, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

	Từ 1 năm trở xuống VND
Tại ngày 01/01/2021	
Đầu tư ngắn hạn	2.741.250
	<u>2.741.250</u>

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021			
Tiền và các khoản tương đương tiền	116.728.992.939	-	116.728.992.939
Phải thu khách hàng, phải thu khác	192.818.275.570	16.587.387.000	209.405.662.570
Các khoản cho vay	3.806.709.554.882	-	3.806.709.554.882
	4.116.256.823.391	16.587.387.000	4.132.844.210.391
Tại ngày 01/01/2021			
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.424.878.597	-	19.424.878.597
Phải thu khách hàng, phải thu khác	319.843.474.427	29.658.440.008	349.501.914.435
Các khoản cho vay	1.245.162.757.625	-	1.245.162.757.625
	1.584.431.110.649	29.658.440.008	1.614.089.550.657

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021				
Vay và nợ	713.635.334.219	3.561.370.279.940	26.782.475.833	4.301.788.089.992
Phải trả người bán, phải trả khác	90.753.157.986	567.000.000	-	91.320.157.986
Chi phí phải trả	127.954.938.549	-	-	127.954.938.549
	932.343.430.754	3.561.937.279.940	26.782.475.833	4.521.063.186.527
Tại ngày 01/01/2021				
Vay và nợ	464.794.731.480	1.262.225.092.729	29.780.404.782	1.756.800.228.991
Phải trả người bán, phải trả khác	106.813.791.816	80.567.000.000	-	187.380.791.816
Chi phí phải trả	106.129.755.440	-	-	106.129.755.440
	677.738.278.736	1.342.792.092.729	29.780.404.782	2.050.310.776.247

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

37 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

38 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

Xem chi tiết Phụ lục 09.

Theo khu vực địa lý:

Xem chi tiết Phụ lục 10.

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

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Công ty liên kết		
- Cho thuê văn phòng, điện nước và tiền vận chuyển		11.806.696.568	8.894.012.561
- Doanh thu từ phí dịch vụ bảo lãnh		16.242.000.000	-
- Chi phí hỗ trợ di dời giải phóng mặt bằng chi hộ		-	535.282.429
- Phí chuyển giao quyền và nghĩa vụ		-	15.000.000.000
- Gửi tiền vào TK giao dịch chứng khoán		4.179.900.000.000	20.500.000.000
- Tất toán tiền gửi giao dịch chứng khoán		4.180.900.000.000	20.500.000.000
- Phí phát hành trái phiếu		620.000.000	1.200.000.000
- Lãi từ TK tiền gửi giao dịch chứng khoán		2.213.407.650	1.232.877
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Công ty liên kết		
- Phí phát hành trái phiếu		810.000.000	1.350.000.000
Giao dịch giữa Công ty CP Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Công ty liên kết		
- Doanh thu hợp tác kinh doanh		5.710.383.009	5.831.183.009
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Công ty liên kết		
- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm		3.179.783.212	9.104.177.503

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

Giao dịch phát sinh trong năm (tiếp theo):

	Mối quan hệ	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giao dịch giữa Công ty TNHH MTV Tài chính IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect - Cổ tức được chia	Công ty liên kết	28.094.177.000	28.094.177.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect - Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm - Doanh thu tiền điện - Lãi từ TK tiền gửi giao dịch chứng khoán	Công ty liên kết	229.090.896 277.744 92.427.387	476.688.311 2.772.488 -
Giao dịch giữa Công ty TNHH Bất Động sản Anvie và Công ty cổ phần Chứng khoán VNDirect - Doanh thu cho thuê văn phòng	Công ty nhận vốn góp	804.000.000	804.000.000
Giao dịch giữa Công ty TNHH Bất Động sản Anvie và Công ty Cổ phần xây dựng và Thương Mại Việt - Lãi cho vay	Công ty nhận vốn góp	815.813.470	559.463.333
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Hội An - Cổ tức được chia	Công ty liên kết	-	1.903.265.000
Giao dịch giữa Công ty TNHH MTV Tài chính IPA và Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Hội An - Cổ tức được chia	Công ty liên kết	-	337.400.000
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO - Cổ tức được chia	Công ty liên kết	-	1.110.948.000
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Điện Nông thôn Trà Vinh - Cổ tức được chia	Công ty liên kết	3.225.774.000	3.225.774.000
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần xây dựng và Thương Mại Việt - Lãi cho vay	Công ty nhận vốn góp	62.136.987	2.547.616.438

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

Giao dịch phát sinh trong năm (tiếp theo):

	Mối quan hệ	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H - Chi trả cổ tức	Cổ đông lớn	62.858.550.000	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect - Gửi tiền vào TK giao dịch chứng khoán - Tất toán tiền gửi giao dịch chứng khoán - Lãi từ TK tiền gửi giao dịch chứng khoán	Công ty liên kết	11.483.917.808 9.983.917.808 85.528.222	- - -
Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:			
	Mối quan hệ	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Số dư giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect - Phải thu khách hàng ngắn hạn - Tiền gửi trên TK giao dịch chứng khoán - Phải thu khác ngắn hạn - Chi phí phải trả về phí phát hành trái phiếu	Công ty liên kết	18.889.911.762 - - 1.660.000.000	400.685.895 1.000.000.000 1.232.877 1.650.000.000
Số dư giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect - Chi phí phải trả về phí phát hành trái phiếu - Phải trả người bán ngắn hạn	Công ty liên kết	950.000.000 330.000.000	2.100.000.000 -
Số dư giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect - Phải thu khách hàng ngắn hạn	Công ty liên kết	30.834.584	2.703.931.577
Số dư giữa Công ty CP Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect - Phải trả ngắn hạn khác - Phải trả dài hạn khác	Công ty liên kết	15.400.000 500.000.000	15.400.000 500.000.000

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

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính (tiếp theo):

	Mối quan hệ	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Số dư giữa Công ty CP Ong Trung Ương và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Công ty liên kết		
- Nhận đặt cọc		80.000.000.000	80.000.000.000
- Phải thu khách hàng ngắn hạn		126.000.000	-
- Tiền gửi trên TK giao dịch chứng khoán		1.500.000.000	-
Số dư giữa Công ty mẹ và Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	Cổ đông lớn		
- Cổ tức phải trả		-	62.858.550.000
Số dư giữa Công ty mẹ và Công ty cổ phần xây dựng và Thương Mại Việt	Công ty nhận vốn góp		
- Phải thu về cho vay		-	35.000.000.000
- Phải thu ngắn hạn khác		-	2.547.616.438
- Phải thu khách hàng ngắn hạn		-	132.000.000
Số dư giữa Công ty TNHH Bất Động sản Anviê và Công ty cổ phần xây dựng và Thương Mại Việt	Công ty nhận vốn góp		
- Phải thu về cho vay		23.000.000.000	18.000.000.000
- Phải thu ngắn hạn khác		1.270.230.137	454.416.667
Số dư giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Công ty nhận vốn góp		
- Tiền gửi trên TK giao dịch chứng khoán		1.500.000.000	-
Số dư giữa Công ty mẹ và ông Vũ Hiền	Chủ tịch HĐQT		
- Tạm ứng		-	56.086.216

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Thu nhập của các thành viên trong Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	Chức vụ	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
- Ông Vũ Hiền	Chủ tịch HĐQT	150.000.000	60.000.000
- Bà Phạm Minh Hương	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Ông Vũ Hoàng Việt	Thành viên HĐQT	30.000.000	60.000.000
- Ông Vũ Hoàng Hà	Thành viên HĐQT	30.000.000	-
- Bà Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Bà Vũ Nam Hương	Thành viên HĐQT kiểm Tổng Giám đốc	180.000.000	110.000.000
		510.000.000	350.000.000

Ngoài các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

40 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 do xác định lại giá trị hợp lý của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ tại ngày Công ty đạt quyền kiểm soát. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Đã trình bày trên		Chênh lệch VND
		Số điều chỉnh lại VND	báo cáo năm trước VND	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất				
- Phải thu ngắn hạn khác	136	283.319.897.874	283.000.028.669	319.869.205
- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	1.012.156.828	1.374.675.261	(362.518.433)
- Chi phí trả trước dài hạn	261	179.262.031.510	150.649.473.511	28.612.557.999
- Lợi thế thương mại	269	58.316.333.170	80.940.591.448	(22.624.258.278)
- Phải trả ngắn hạn khác	319	83.222.351.949	81.093.433.888	2.128.918.061
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	84.439.716.087	78.717.204.487	5.722.511.600
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	324.260.779.231	326.080.190.452	(1.819.411.221)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b	169.380.969.209	169.340.573.678	40.395.531
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	462.368.130.234	462.494.893.712	(126.763.478)
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất				
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	40.688.050.571	40.728.446.102	(40.395.531)
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	186.601.595.720	186.561.200.189	40.395.531
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất				
- Lợi nhuận trước thuế	01	186.601.595.720	186.561.200.189	40.395.531
- Tăng/giảm các khoản phải trả	11	46.533.738.132	46.574.133.663	(40.395.531)

Phan Thị Mến
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Vũ Hiền
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư dài hạn				
- Trái phiếu	-	-	99.999.955.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	-	-	99.999.955.000	-
	-	-	99.999.955.000	-

Thông tin các giao dịch chuyển nhượng trái phiếu được chi tiết tại Thuyết minh 26.

b. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Mã CK	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Tổng giá trị cổ phiếu	-	-	2.741.250	-
+ Công ty Cổ phần Vincom Retail (*) (1)	-	-	2.741.250	-
- Tổng giá trị trái phiếu	1.016.637.658	-	904.212.866	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (**) (2)	-	-	904.212.866	-
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thiên Minh (***) (3)	416.483.550	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Bình Hiệp (***) (4)	600.154.108	-	-	-
	1.016.637.658	-	906.954.116	2.741.250

(*) Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh tại ngày 31/12/2020 được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2020.

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

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

b. Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Lí do thay đổi đối với từng khoản đầu tư/loại cổ phiếu, trái phiếu:

- (1) Năm 2021, Công ty và các Công ty con đã bán toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom Retail (VRE).
- (2) Năm 2021, Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (Công ty con của Tập đoàn) nhận về gốc và lãi của 9.102 trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô đáo hạn ngày 06/05/2021, tổng lãi phát sinh là 102.081.810 VND.
- (3) Năm 2021, Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (Công ty con của Tập đoàn) đã mua 3.815 trái phiếu của Công ty Cổ phần Du lịch Thiên Minh với giá mua 109.170 VND/1 trái phiếu theo hợp đồng mua bán trái phiếu ngày 18/05/2021. Thời hạn trái phiếu từ ngày 12/06/2019 đến 12/06/2023, kỳ tính lãi 1 năm/lần, lãi suất năm đầu tiên là 11%/năm.
- (4) Năm 2021, Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (Công ty con của Tập đoàn) đã mua 5.794 trái phiếu của Công ty Cổ phần Bình Hiệp với giá mua 97.079 VND/1 trái phiếu theo hợp đồng mua bán trái phiếu ngày 18/05/2021. Thời hạn trái phiếu từ ngày 18/08/2020 đến 18/08/2023, kỳ tính lãi 2 năm/lần, lãi suất năm đầu tiên là 11%/năm.

c. Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2021				01/01/2021		
	Mã CK	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết VND	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết VND	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
- Công ty CP Chứng khoán VNDirect (i)	VND	Tp. Hà Nội	25,84	25,84	2.343.864.408.044	26,95	1.009.269.564.279
- Công ty CP Dược phẩm ECO (ii)		Tp. Hà Chí Minh	20,00	20,00	14.651.436.510	20,00	13.416.108.395
- Công ty CP Giải pháp Phần mềm Tài chính (iii)		Tp. Hà Nội	31,11	31,11	32.571.207.781	31,11	18.131.485.959
- Công ty CP Du Lịch Dịch Vụ Hội An (iv)	HOT	Tỉnh Quảng Nam	20,01	20,01	45.685.625.831	20,01	48.317.723.796
- Công ty CP Điện Nông Thôn Trà Vinh	DTV	Tỉnh Trà Vinh	20,43	20,43	23.008.953.851	20,43	21.255.859.435
					2.459.781.632.016		1.110.390.741.864

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

c. Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

Thông tin bổ sung với các khoản đầu tư vào công ty liên kết:

(i) Do Công ty TNHH MTV Tài chính IPA (Công ty con của Tập đoàn) sáp nhập vào Công ty nên Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect - Công ty liên kết của Công ty TNHH MTV Tài chính IPA - trở thành công ty liên kết của Công ty. Tại ngày 31/12/2021, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty liên kết là 25,84%. Thông tin về việc sử dụng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay xem tại Thuyết minh số 17.

(ii) Công ty liên kết gián tiếp thông qua các khoản đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua công ty con là Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In với tổng tỷ lệ vốn góp là 20,00% vốn điều lệ.

(iii) Tại 01/01/2021, Công ty CP Giải pháp Phần mềm Tài chính là Công ty liên kết gián tiếp thông qua các khoản đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua công ty con là Công ty Cổ phần Dịch vụ HomeDirect. Do trong năm, Công ty CP Dịch vụ HomeDirect đã chuyển nhượng toàn bộ 840.000 cổ phần của Công ty CP Giải pháp Phần mềm Tài chính cho Công ty nên Công ty CP Giải pháp Phần mềm Tài chính trở thành Công ty liên kết trực tiếp với tỷ lệ vốn góp là 31,11% vốn điều lệ tại 31/12/2021.

(iv) Tại 01/01/2021, Công ty CP Du lịch Dịch vụ Hội An là Công ty liên kết gián tiếp thông qua các khoản đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua công ty con là Công ty TNHH MTV Tài chính IPA với tổng tỷ lệ vốn góp là 20,01% vốn điều lệ. Do trong năm, Công ty TNHH MTV Tài chính IPA sáp nhập vào Công ty nên Công ty CP Du lịch Dịch vụ Hội An trở thành Công ty liên kết trực tiếp tại 31/12/2021.

Do Công ty TNHH MTV Tài chính IPA sáp nhập vào Công ty nên Công ty Cổ phần Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn - công ty liên kết của Công ty TNHH MTV Tài chính IPA - trở thành công ty liên kết trực tiếp của Công ty, với giá gốc khoản của đầu tư là 128,05 tỷ VND (số lượng: 5.400.000 cổ phần, tổng mệnh giá: 54 tỷ VND). Công ty đã dự phòng 100% giá trị khoản đầu tư.

Theo Quyết định số 221/QĐ-HDQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị, Công ty đã xử lý ghi giảm khoản đầu tư này (bù đắp bằng nguồn dự phòng) do đánh giá khoản đầu tư không còn khả năng thu hồi. Tại ngày 31/12/2021, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn lần lượt là 76,13% và 30%.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem Thuyết minh 39.

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Mã CK	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt (a)	5.000.000.000		(1.109.635.029)	5.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (*) (b)	708.400.000.000	902.000.000.000	-	-
	713.400.000.000	902.000.000.000	(1.109.635.029)	5.000.000.000

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

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

(a) 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) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa của các cổ phiếu này trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2021.

Lí do thay đổi đối với khoản đầu tư vào đơn vị khác:

(*) Trong năm, Công ty mua 22 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ theo hình thức giao dịch thỏa thuận trên thị trường, khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ trở thành khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty. Tại ngày 31/12/2021, vốn góp theo mệnh giá là 220 tỷ VND, tương ứng với tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ là 10,91%.

Thông tin chi tiết về các công ty nhận vốn đầu tư của Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt (**)	01 Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội	100%	71,43%
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ	Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.	10,91%	10,91%

(**) Công ty TNHH Bất động sản Anvie (Công ty con của Công ty) đăng ký góp 71,43% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt. Tại ngày 31/12/2021, Công ty đã góp đủ số vốn góp đăng ký. Do Công ty xác định không nắm giữ quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt theo Thỏa thuận số 0806/2017/TTDC/TMV ngày 08/06/2017 nên khoản đầu tư này được phân loại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Phụ lục 02 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	841.105.377.638	328.790.847.961	1.364.373.985	2.034.271.880	226.160.265	71.491.193	1.173.592.522.922
Số tăng trong năm	1.519.211.831	284.066.273	3.701.292.000	173.472.726	-	827.060.606	6.505.103.436
- <i>Mua trong năm</i>	-	284.066.273	3.701.292.000	173.472.726	-	827.060.606	4.985.891.605
- <i>Đầu tư XDCB hoàn thành</i>	1.519.211.831	-	-	-	-	-	1.519.211.831
Số giảm trong năm	-	(124.700.000)	-	-	-	-	(124.700.000)
- <i>Giảm do thoái vốn công ty con</i>	-	(124.700.000)	-	-	-	-	(124.700.000)
Số dư cuối năm	842.624.589.469	328.950.214.234	5.065.665.985	2.207.744.606	226.160.265	898.551.799	1.179.972.926.358
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	209.231.646.314	162.206.206.992	1.250.123.963	1.681.218.912	226.160.265	48.132.034	374.643.488.480
Số tăng trong năm	30.816.640.624	21.668.356.456	504.206.949	169.691.225	-	65.629.739	53.224.524.993
- <i>Khấu hao trong năm</i>	30.816.640.624	21.668.356.456	504.206.949	169.691.225	-	65.629.739	53.224.524.993
Số giảm trong năm	-	(124.700.000)	-	-	-	-	(124.700.000)
- <i>Giảm do thoái vốn công ty con</i>	-	(124.700.000)	-	-	-	-	(124.700.000)
Số dư cuối năm	240.048.286.938	183.749.863.448	1.754.330.912	1.850.910.137	226.160.265	113.761.773	427.743.313.473
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	631.873.731.324	166.584.640.969	114.250.022	353.052.968	-	23.359.159	798.949.034.442
Tại ngày cuối năm	602.576.302.531	145.200.350.786	3.311.335.073	356.834.469	-	784.790.026	752.229.612.885

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 195.213.904.279 VND;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 13.654.740.831 VND.

Ngày 1/10/2020, nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B đã nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng. Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Tập đoàn) đang ghi nhận tạm tăng nguyên giá tài sản. Nguyên giá tài sản sẽ thay đổi sau khi có quyết toán dự án hoàn thành.

- Giá trị tạm tăng nguyên giá tài sản tại 31/12/2021: 206.248.966.594 VND;
- Giá trị khấu hao lũy kế đến 31/12/2021: 11.035.062.315 VND.

Phụ lục 03 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Nguyên giá	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu hàng hóa VND	Phần mềm máy vi tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Số dư đầu năm	77.000.000.000	-	9.078.627.442	997.795.984	87.076.423.426
Số tăng trong năm	-	356.250.000	-	-	356.250.000
- <i>Mua trong năm</i>	-	356.250.000	-	-	356.250.000
Số giảm trong năm	(77.000.000.000)	-	(7.200.000.000)	(557.795.984)	(84.757.795.984)
- <i>Giảm do thoái vốn công ty con</i>	(77.000.000.000)	-	(7.200.000.000)	(557.795.984)	(84.757.795.984)
Số dư cuối năm	-	356.250.000	1.878.627.442	440.000.000	2.674.877.442
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	-	8.892.205.746	785.145.679	9.677.351.425
Số tăng trong năm	-	53.437.500	26.301.573	144.386.732	224.125.805
- <i>Khấu hao trong năm</i>	-	53.437.500	26.301.573	144.386.732	224.125.805
Số giảm trong năm	-	-	(7.200.000.000)	(557.795.984)	(7.757.795.984)
- <i>Giảm do thoái vốn công ty con</i>	-	-	(7.200.000.000)	(557.795.984)	(7.757.795.984)
Số cuối năm	-	53.437.500	1.718.507.319	371.736.427	2.143.681.246
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	77.000.000.000	-	186.421.696	212.650.305	77.399.072.001
Tại ngày cuối năm	-	302.812.500	160.120.123	68.263.573	531.196.196

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.652.689.950 VND.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Phụ lục 04 : BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà VND	Công VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	4.578.359.545	12.825.447.304	17.403.806.849
Số dư cuối năm	4.578.359.545	12.825.447.304	17.403.806.849
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	5.061.077.196	5.061.077.196
Số tăng trong năm	-	218.354.700	218.354.700
- <i>Khấu hao trong năm</i>	-	218.354.700	218.354.700
Số cuối năm	-	5.279.431.896	5.279.431.896
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	4.578.359.545	7.764.370.108	12.342.729.653
Tại ngày cuối năm	4.578.359.545	7.546.015.408	12.124.374.953

Chi tiết danh mục bất động sản đầu tư tại 31/12/2021:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
- Quyền sử dụng đất lâu dài tại Phường Cẩm Châu, Hội An, Quảng Nam	4.578.359.545	-	4.578.359.545
- Căn hộ B-0408 tại Cao ốc Manor, 91 Nguyễn Hữu Cảnh, quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh	5.435.061.041	631.257.694	4.803.803.347
- Quyền sử dụng đất lâu dài ở số 20 Lê Đại Hành, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hồng Bàng, Hải Phòng	7.390.386.263	4.648.174.202	2.742.212.061
	17.403.806.849	5.279.431.896	12.124.374.953

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Phụ lục 05 : LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty TNHH MTV Tài chính IPA VND	Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu VND	Công ty CP Khách sạn Du lịch Đại Dương VND	Công ty CP Năng lượng Bắc Hà VND	Công ty CP Cơ khí Ngành In VND	Công ty CP Ong Trung ương VND	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (Thuyết minh 3.1) VND	Cộng VND
Nguyên giá								
Số dư đầu năm	68.298.850.000	51.860.000.000	9.215.886.844	1.139.840.432	7.247.912.227	51.773.781.815	6.420.128.793	195.956.400.111
Số giảm trong năm	(68.298.850.000)	(51.860.000.000)	-	-	-	-	-	(120.158.850.000)
- Giảm do sáp nhập	(68.298.850.000)	-	-	-	-	-	-	(68.298.850.000)
- Giảm do thoái vốn	-	(51.860.000.000)	-	-	-	-	-	(51.860.000.000)
Số dư cuối năm	-	-	9.215.886.844	1.139.840.432	7.247.912.227	51.773.781.815	6.420.128.793	75.797.550.111
Giá trị hao mòn lũy kế								
Số dư đầu năm	68.298.850.000	51.860.000.000	3.225.560.394	1.139.840.432	3.623.956.115	9.491.860.000	-	137.640.066.941
Số phân bổ trong năm	-	-	921.588.684	-	724.791.223	5.177.378.182	642.012.879	7.465.770.968
Số giảm trong năm	(68.298.850.000)	(51.860.000.000)	-	-	-	-	-	(120.158.850.000)
- Giảm do sáp nhập	(68.298.850.000)	-	-	-	-	-	-	(68.298.850.000)
- Giảm do thoái vốn	-	(51.860.000.000)	-	-	-	-	-	(51.860.000.000)
Số dư cuối năm	-	-	4.147.149.078	1.139.840.432	4.348.747.338	14.669.238.182	642.012.879	24.946.987.909
Giá trị còn lại								
Tại ngày đầu năm	-	-	5.990.326.450	-	3.623.956.112	42.281.921.815	6.420.128.793	58.316.333.170
Tại ngày cuối năm	-	-	5.068.737.766	-	2.899.164.889	37.104.543.633	5.778.115.914	50.850.562.202

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Phụ lục 06 : VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	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 tổ chức và cá nhân	2.094.526.000	2.094.526.000	1.316.436.915.170	1.317.351.915.170	1.179.526.000	1.179.526.000
- Công ty Cổ phần và Dịch vụ đầu tư Trustlink	-	-	1.316.106.915.170	1.316.106.915.170	-	-
- Các cá nhân (1)	2.094.526.000	2.094.526.000	330.000.000	1.245.000.000	1.179.526.000	1.179.526.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	462.700.205.480	462.700.205.480	712.455.808.219	462.700.205.480	712.455.808.219	712.455.808.219
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (3)	12.800.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (5)	149.982.123.288	149.982.123.288	599.669.863.014	149.982.123.288	599.669.863.014	599.669.863.014
+ Mệnh giá trái phiếu	150.000.000.000	150.000.000.000	600.000.000.000	150.000.000.000	600.000.000.000	600.000.000.000
+ Chi phí phát hành	(17.876.712)	(17.876.712)	(330.136.986)	(17.876.712)	(330.136.986)	(330.136.986)
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (6)	299.918.082.192	299.918.082.192	99.985.945.205	299.918.082.192	99.985.945.205	99.985.945.205
+ Mệnh giá trái phiếu	300.000.000.000	300.000.000.000	100.000.000.000	300.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Chi phí phát hành	(81.917.808)	(81.917.808)	(14.054.795)	(81.917.808)	(14.054.795)	(14.054.795)
	464.794.731.480	464.794.731.480	2.028.892.723.389	1.780.052.120.650	713.635.334.219	713.635.334.219
b. Vay dài hạn						
Vay dài hạn	106.894.292.032	106.894.292.032	18.302.071.051	23.500.000.000	102.696.363.083	102.696.363.083
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (3)	93.780.404.782	93.780.404.782	-	12.800.000.000	80.980.404.782	80.980.404.782
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	-	-	9.802.071.051	-	9.802.071.051	9.802.071.051
- Các cá nhân (2)	13.113.887.250	13.113.887.250	8.500.000.000	10.700.000.000	11.913.887.250	11.913.887.250
Trái phiếu phát hành	1.647.811.410.959	1.647.811.410.959	2.998.570.000.000	448.469.210.050	4.197.912.200.909	4.197.912.200.909
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (5)	749.050.342.466	749.050.342.466	2.299.380.000.000	149.228.159.821	2.899.202.182.645	2.899.202.182.645
+ Mệnh giá trái phiếu	750.000.000.000	750.000.000.000	2.300.000.000.000	150.000.000.000	2.900.000.000.000	2.900.000.000.000
+ Chi phí phát hành (*)	(949.657.534)	(949.657.534)	(620.000.000)	(771.840.179)	(797.817.355)	(797.817.355)
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (6)	898.761.068.493	898.761.068.493	699.190.000.000	299.241.050.229	1.298.710.018.264	1.298.710.018.264
+ Mệnh giá trái phiếu	900.000.000.000	900.000.000.000	700.000.000.000	300.000.000.000	1.300.000.000.000	1.300.000.000.000
+ Chi phí phát hành (*)	(1.238.931.507)	(1.238.931.507)	(810.000.000)	(758.949.771)	(1.289.981.736)	(1.289.981.736)
	1.754.705.702.991	1.754.705.702.991	3.016.872.071.051	471.969.210.050	4.300.608.563.992	4.300.608.563.992
	(462.700.205.480)	(462.700.205.480)	(712.455.808.219)	(462.700.205.480)	(712.455.808.219)	(712.455.808.219)
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	1.292.005.497.511	1.292.005.497.511			3.588.152.755.773	3.588.152.755.773
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						

Phụ lục 06 : VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(1) Khoản vay giữa Công ty Cổ phần Ong Trung ương (Công ty con của Tập đoàn) với các cá nhân là cán bộ công nhân viên và người nuôi ong với lãi suất 1,2%/năm đến 13%/năm. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với thời gian vay 12 tháng. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021 là 1.179.526.000 VND.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

(2) Theo các hợp đồng vay:

- Hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood (Công ty con của Tập đoàn) với các cá nhân, lãi suất từ 0% đến 5%; Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021 là 11.763.887.250 VND.

- Hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Ong Trung ương (Công ty con của Tập đoàn) với các cá nhân là cán bộ công nhân viên, lãi suất 8%/năm. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với thời hạn vay từ 15 đến 18 tháng. Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/12/2021 là 150.000.000 VND.

(3) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 190/KHDN-HBT/2017 ngày 28/12/2017, hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 6634338(3) - 2019 ngày 01/07/2019, phụ lục thỏa thuận ngày 13/05/2020 và phụ lục hợp đồng tín dụng số 9094540-21 ngày 30/11/2021. Số tiền vay là 100 tỷ VND, giải ngân trong vòng 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày rút vốn lần đầu. Mục đích vay để tài trợ vốn đầu tư cho Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B. Gốc vay được trả 31 lần vào mỗi quý bắt đầu từ quý 3/2020. Số tiền trả mỗi kỳ đến kỳ 30 là 3,2 tỷ VND, kỳ cuối là 4,180 tỷ VND (theo lịch trả nợ). Lãi suất được xác định tại thời điểm giải ngân và theo từng kế ước nhận nợ. Tại ngày 31/12/2021, số dư nợ gốc của khoản vay là 80.980.404.782 VND, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 12.800.000.000 VND.

- Tài sản đảm bảo:

+ 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 (Xem chi tiết ở thuyết minh số 12);

+ Cổ phần Công ty CP Chứng khoán VNDirect (số lượng: 2.000.000 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.

(4) Khoản vay dài hạn giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Hợp đồng số 341/2020/HDTD/HKM/01 ngày 07/01/2021. Giá trị khoản vay là 9.802.071.051 VND. Mục đích khoản vay để mua bất động sản. Thời hạn vay 120 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn là 18 tháng. Lãi suất 8,2%/năm, Tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản là quyền nhận nhà ở, quyền đòi nợ các khoản phải thu, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh khai thác nhà ở, toàn bộ các quyền, quyền tài sản khác mà bên đảm bảo phát sinh theo Hợp đồng mua bán bất động sản. Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/12/2021 là 9.802.071.051 VND.

(5) Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành:

- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 1 năm 2020 ngày 15/04/2020. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 1.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 02 năm; Lãi suất cố định 10,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 200.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức và các cá nhân.

Phụ lục 06 : VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn (tiếp theo):

- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 2 năm 2020. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 5.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 02 năm; Lãi suất cố định 10,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 1.000.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân. Thời gian phát hành trái phiếu từ ngày 29/07/2020 đến ngày 27/08/2020.
 - Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 1 năm 2021. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 3.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 03 năm; Lãi suất cố định 10,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 600.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân. Thời gian phát hành trái phiếu từ tháng 3 năm 2021.
 - Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 2 năm 2021. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 10.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 03 năm; Lãi suất cố định 9,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 10.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân.
 - Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 3 năm 2021. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 10.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 03 năm; Lãi suất cố định 9,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 10.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân.
 - Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 3 năm 2021. Mục đích phát hành để đầu tư cho các dự án của Công ty và sử dụng vào các hoạt động đầu tư/kinh doanh khác phù hợp với quy định của pháp luật. Khối lượng đã phát hành là 10.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 03 năm; Lãi suất cố định 9,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 10.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân.
- Nguồn vốn huy động từ các đợt phát hành trái phiếu đã được Công ty sử dụng phù hợp với mục đích sử dụng vốn theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty.
- (6) Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng Lượng Bắc Hà phát hành:
- Trái phiếu Công ty CP Năng lượng Bắc Hà phát hành đợt 3 và đợt 4 năm 2020 ngày 27/02/2020. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty, chủ yếu phân bổ cho các hoạt động: đầu tư dự án, nâng cấp các dự án, xây dựng nhà máy điện, sản xuất và kinh doanh điện, đầu tư các công trình nguồn và lưới điện, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, các hoạt động kinh doanh nhằm tối ưu hóa nguồn tiền nhân rồi và các hoạt động kinh doanh khác. Khối lượng đã phát hành là 2.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu: 1.000.000 trái phiếu với kỳ hạn 2 năm từ tháng 2 năm 2020 và 1.000.000 trái phiếu với kỳ hạn 3 năm từ tháng 2 năm 2020; Lãi suất cố định 10,5%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành cho hai đợt này là 450.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân và các tổ chức.

Phụ lục 06 : VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn (tiếp theo):

- Trái phiếu Công ty CP Năng lượng Bắc Hà phát hành đợt 5 năm 2020 ngày 11/11/2020. Mục đích phát hành: Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh điện năng, cho vay công ty mẹ, công ty thành viên trong tập đoàn và các mục đích khác theo phê duyệt của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Giám đốc công ty. Khối lượng đã phát hành là 4.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm từ tháng 11 năm 2020; Lãi suất cố định 10%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 900.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân và các tổ chức.
- Trái phiếu Công ty CP Năng lượng Bắc Hà phát hành đợt 6 năm 2021 ngày 25/03/2021. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động để phục vụ cấu trúc nguồn vốn trung dài hạn của Công ty và bổ sung nguồn vốn cho Dự án điện của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 1.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm từ ngày 25/03/2021; Lãi suất cố định 10,5%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 200.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân và các tổ chức.
- Trái phiếu Công ty CP Năng lượng Bắc Hà phát hành đợt 7 năm 2021 ngày 06/04/2021. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động để phục vụ cấu trúc nguồn vốn trung dài hạn của Công ty và bổ sung nguồn vốn cho Dự án điện của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 2.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm từ ngày 06/04/2021; Lãi suất cố định 10,5%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 400.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân và các tổ chức.
- Trái phiếu Công ty CP Năng lượng Bắc Hà phát hành đợt 8 năm 2021 ngày 09/06/2021. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động để phục vụ cấu trúc nguồn vốn trung dài hạn của Công ty và bổ sung nguồn vốn cho Dự án điện của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 1.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm từ ngày 09/06/2021; Lãi suất cố định 10,5%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 200.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân và các tổ chức.
- Trái phiếu phát hành Công ty CP Năng lượng Bắc Hà đợt 9 năm 2021 ngày 26/11/2021. Mục đích phát hành: Mở rộng hoạt động kinh doanh hiện hữu, đầu tư các dự án mới và các mục đích hợp pháp khác của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 3.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không phải khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm từ ngày 26/11/2021; Lãi suất cố định 9,5%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 10.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức.

Nguồn vốn huy động từ các đợt phát hành trái phiếu đã được Công ty sử dụng phù hợp với mục đích sử dụng vốn theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Tập đoàn).

Phụ lục 07 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021			
	Số phải thu VND	Số phải nộp VND	Giảm số thuế phải thu do thoái vốn công ty con VND	Số phải nộp theo Biên bản kiểm tra thuế VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số phải thu VND	Số phải nộp VND
- Thuế Giá trị gia tăng	19.729.343	3.479.802.093	273.579	46.850.693	19.740.914.940	19.556.523.822	-	3.691.588.140
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	984.020.280	1.994.495.064	126.570.020	324.688.970	229.571.181.490	175.233.406.755	856.611.200	56.656.119.709
- Thuế Thu nhập cá nhân	1	142.256.026	1	7.826.587	6.261.134.253	5.236.819.502	-	1.174.397.364
- Thuế Tài nguyên	-	550.246.304	-	-	12.096.967.050	11.986.963.549	-	660.249.805
- Thuế Nhà đất và tiền thuế đất	-	28.736.812.853	-	-	6.272.167.685	36.001.398.090	1.010.727.547	18.309.995
- Phí dịch vụ môi trường	-	680.847.048	-	-	4.668.407.820	4.096.215.612	-	1.253.039.256
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8.407.204	1.049.591.115	910.000	-	2.094.092.184	3.141.275.250	7.497.204	2.408.049
	1.012.156.828	36.634.050.503	127.753.600	379.366.250	280.704.865.422	255.252.602.580	1.874.835.951	63.456.112.318

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 với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau.

Phụ lục 08 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	VND	Thặng dư vốn cổ phần	VND	Vốn khác của chủ sở hữu	VND	Cổ phiếu quỹ	VND	Quý đầu tư phát triển	VND	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	VND	Lợi nhuận chưa phân phối	VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND	Cộng	VND
Số dư đầu năm trước	890.982.480.000	79.884.523.490	5.567.860.027	(35.861.096.800)	11.135.720.799	587.398.219	376.688.068.046	459.519.898.772	1.788.504.852.553									
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	169.380.969.209	15.924.558.054	185.305.527.263									
Ảnh hưởng do nghiệp vụ Công ty mẹ mua thêm cổ phần tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	(14.149.842.203)	(11.350.157.797)	(25.500.000.000)									
Ảnh hưởng do mua Công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	-	1.234.950.214	1.234.950.214									
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại công ty con do chuyển nhượng trong Tập đoàn	-	-	-	-	-	-	419.490.659	(419.490.659)	-									
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại công ty con do góp vốn theo cam kết	-	-	-	-	-	-	(1.594.096.657)	1.841.032.678	246.936.021									
Công ty con Phân phối lợi nhuận	-	-	7.736.118.470	-	15.472.236.940	-	(39.140.594.290)	(4.380.535.063)	(20.312.773.943)									
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	(131.229.129)	-	(131.229.129)									
Ảnh hưởng do biến động vốn chủ sở hữu tại công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	94.908.681	-	94.908.681									
Ảnh hưởng do Công ty liên kết PPLN	-	-	-	-	-	-	(5.804.684.289)	-	(5.804.684.289)									
Phân lợi nhuận hoàn lại khi chia cổ tức bằng cổ phiếu quỹ từ Công ty con	-	-	-	-	-	-	7.726.713.943	-	7.726.713.943									
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	152.044.470	(2.125.965)	149.918.505									
Số dư cuối năm trước	890.982.480.000	79.884.523.490	13.303.978.497	(35.861.096.800)	26.607.957.739	587.398.219	493.641.748.440	462.368.130.234	1.931.515.119.819									

Phụ lục 08 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	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
Số dư đầu năm nay	890.982.480.000	79.884.523.490	13.303.978.497	(35.861.096.800)	26.607.957.739	587.398.219	493.641.748.440	462.368.130.234	1.931.515.119.819	
Tăng vốn trong năm nay	890.982.480.000	(79.884.523.490)	-	-	-	-	(811.097.956.510)	-	-	
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	1.559.327.007.122	34.625.726.360	1.593.952.733.482	
Ảnh hưởng do nghiệp vụ thoái vốn Công ty con	-	-	-	-	-	-	49.227.756.164	(134.767.417.139)	(85.539.660.975)	
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty con do góp vốn theo cam kết	-	-	-	-	-	-	166.150.178	18.311.049.822	18.477.200.000	
Công ty con phân phối lợi nhuận (*)	-	-	8.151.166.941	-	16.302.333.882	-	(27.109.650.824)	(10.519.584.999)	(13.175.735.000)	
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	(33.573.739.136)	-	(33.573.739.136)	
Ảnh hưởng do biến động vốn chủ sở hữu tại Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	190.448.216.109	-	190.448.216.109	
Bán cổ phiếu quỹ	-	93.994.294.886	-	35.861.096.800	-	-	-	-	129.855.391.686	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	2.695.397.721	(669.242.251)	2.026.155.470	
Số dư cuối năm nay	1.781.964.960.000	93.994.294.886	21.455.145.438	-	42.910.291.621	587.398.219	1.423.724.929.264	369.348.662.027	3.733.985.681.455	

(*) Theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Tập đoàn), công ty con công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2020 như sau:

	Phân phối lợi nhuận tại Công ty con		Lợi ích Công ty mẹ tại Công ty con		Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại Công ty con	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Trích Quỹ đầu tư phát triển	24.551.470.000	16.302.333.882	8.249.136.118			
Trích bổ sung Vốn khác của chủ sở hữu	12.275.735.000	8.151.166.941	4.124.568.059			
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	12.275.735.000	8.151.166.941	4.124.568.059			
Chia cổ tức	18.133.152.600	12.040.529.875	6.092.622.725			
Trích thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	900.000.000	597.605.785	302.394.215			
Khử khi hợp nhất	-	-	(12.373.704.177)			
	68.136.092.600	45.242.803.424	10.519.584.999			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Phụ lục 09 : BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Dịch vụ tài chính VND	Sản xuất điện thương phẩm VND	Bất động sản VND	Các lĩnh vực khác	Tổng cộng các bộ phận VND	Loại trừ VND	Tổng cộng toàn Tập đoàn VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	29.207.496.568	189.951.288.172	804.000.000	53.144.885.952	273.107.670.692	(6.197.435.415)	266.910.235.277
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	20.037.100.767	109.384.926.333	553.849.637	25.179.538.915	155.155.415.652	(9.929.868.647)	145.225.547.005
Tổng chi phí mua tài sản cố định	10.697.463.609	3.572.183.211	2.042.133.714	2.973.788.999	19.285.569.533	-	19.285.569.533
Tài sản bộ phận	5.508.539.256.992	2.131.774.729.474	624.499.054.494	416.048.882.911	8.680.861.923.871	(347.390.348.192)	8.333.471.575.679
Tài sản không phân bổ					17.680.951.517	50.850.562.202	68.531.513.719
Tổng tài sản	5.508.539.256.992	2.131.774.729.474	624.499.054.494	416.048.882.911	8.698.542.875.388	(296.539.785.990)	8.402.003.089.398
Nợ phải trả của các bộ phận	3.338.610.694.022	1.446.064.221.616	4.920.172.804	109.136.799.825	4.898.731.888.267	(310.926.707.776)	4.587.805.180.491
Nợ phải trả không phân bổ					80.212.227.452	-	80.212.227.452
Tổng nợ phải trả	3.338.610.694.022	1.446.064.221.616	4.920.172.804	109.136.799.825	4.978.944.115.719	(310.926.707.776)	4.668.017.407.943

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Phụ lục 10 : BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo khu vực địa lý

	Lào Cai VND	Hà Nội VND	Đà Nẵng VND	Hồ Chí Minh VND	Cần Thơ VND	Tổng cộng toàn Tập đoàn VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	189.951.288.172	70.539.354.096	-	6.419.593.009	-	266.910.235.277
Tài sản bộ phận	2.131.774.729.474	5.726.624.196.116	-	60.359.954.801	414.712.695.288	8.333.471.575.679
Tổng chi phí mua TSCĐ	3.572.183.211	14.259.276.917	976.039.346	-	478.070.059	19.285.569.533

