

**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](mailto: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**

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

BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN  
**2021**

## THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*Kính thưa Quý Cổ đông,*

Năm 2021 đại dịch COVID-19 diễn biến phức tạp trên toàn cầu với những biến thể mới, cản trở đà phục hồi của kinh tế thế giới. Việt Nam là một trong những quốc gia chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh, tăng trưởng kinh tế năm 2021 chỉ ở mức 2,58%, thấp nhất trong vòng 30 năm qua. Tuy nhiên, sự phục hồi nhanh chóng của nền kinh tế trước và sau đợt dịch lần 4 thể hiện tính năng động của thị trường và năng lực thích ứng, sáng tạo của các doanh nghiệp.

Kiên định với ba giá trị cốt lõi Ý tưởng kiến tạo (Ideas) – Sự đam mê (Passion) – Thái độ chinh phục thử thách (Attitudes), trong giai đoạn khó khăn của cả nền kinh tế, Tập đoàn IPA đã thực sự trưởng thành, xuất sắc hoàn thành kế hoạch kinh doanh do Đại hội cổ đông thường niên 2021 giao phó, sẵn sàng chuyển sang một giai đoạn mới, giai đoạn phát triển mạnh mẽ các mảng kinh doanh đã lựa chọn trong lĩnh vực Đầu tư và Quản lý tài sản.

Sự kiện Tập đoàn niêm yết cổ phiếu IPA trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội vào ngày 01/11/2021 đánh dấu bước ngoặt quan trọng của Tập đoàn trong việc trở thành một tập đoàn đầu tư đại chúng được nhà đầu tư tin cậy và lựa chọn.

Với triết lý kinh doanh kiến tạo giá trị, IPA cam kết đẩy mạnh tìm kiếm các doanh nghiệp có cùng lý tưởng và hệ giá trị để cùng cộng sự và phát triển. Với vị thế là Tập đoàn đầu tư có nhiều kinh nghiệm, chúng tôi kỳ vọng năm 2022 sẽ là một năm chuyển mình tạo ra thêm nhiều kỳ tích mới trong hoạt động đầu tư, tiếp sức cho các doanh nghiệp tư nhân, góp phần đóng góp giá trị cho sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam.

Thay mặt Hội đồng quản trị cùng toàn thể ban lãnh đạo và đội ngũ cán bộ nhân viên Tập đoàn IPA, tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến Quý cổ đông song hành cùng quá trình phát triển và lớn mạnh của Tập đoàn trong suốt thời gian qua.

Rất mong Quý vị tiếp tục đồng hành, hợp tác và ủng hộ chúng tôi trên chặng đường phát triển phía trước.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



VŨ HIỂN

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A Năm 2021**

---

### **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.**
- 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 Kỷ (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:

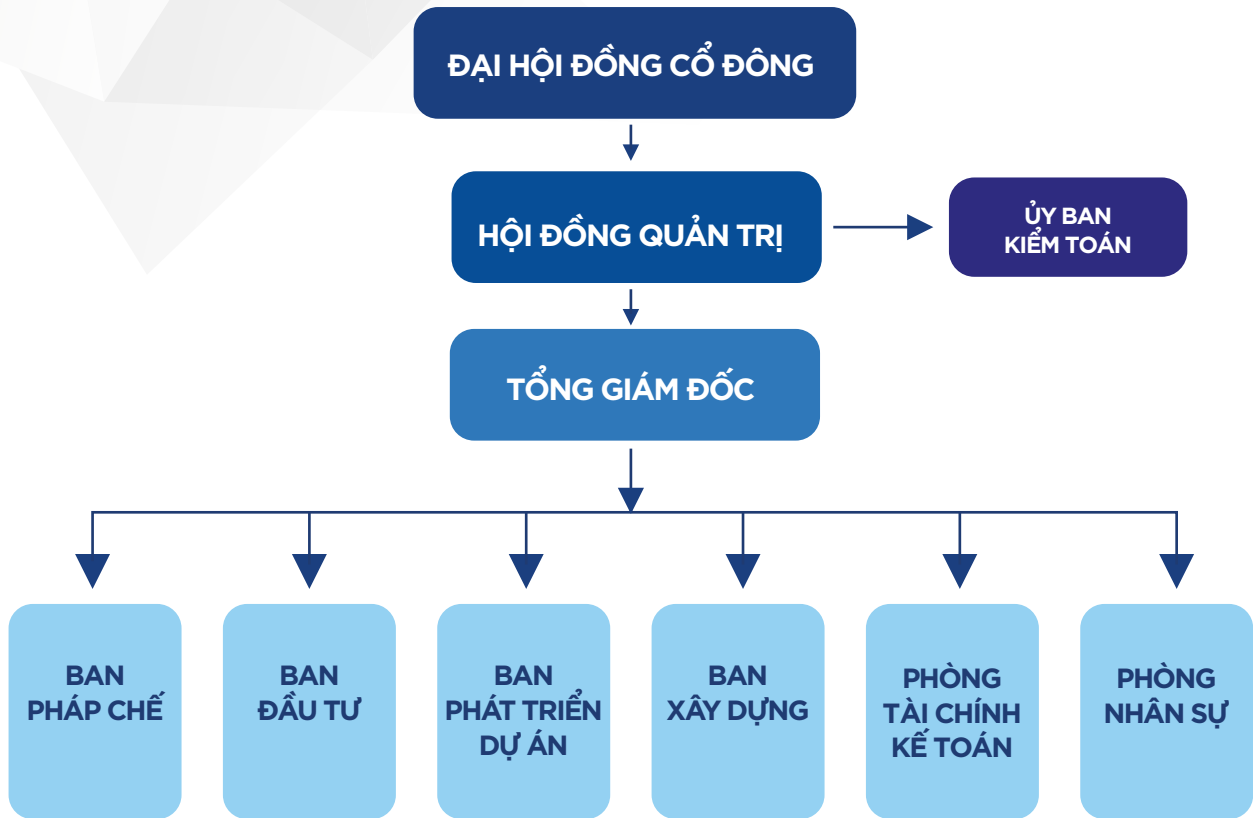
STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
2.	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư;	6619
3.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản	6810
4.	Tư vấn, môi giới, 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 Chi tiết: Hoạt động cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán	8291
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 Chi tiết: Môi giới thương mại; Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;	4610
10.	Cổng 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 sản, 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, P. Nguyễn Du,  
Q. 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, P. Hưng Phú, Quận Cái Răng, Tp. 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	<b>400.000.000.000 đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu của IPA	<b>99,75%</b>

### 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	<b>212.000.000.000 đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu của IPA	<b>72,64%</b>

### Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An

Địa chỉ	Số 62 đường Chè Tàu 1, thôn Triêm Tây, X. Điện Phương, TX. Điện Bàn, T. 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	<b>40.000.000.000 đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu của IPA	<b>100%</b>

## 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	<b>69.127.260.000 đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu của IPA	<b>98,61%</b>

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

Địa chỉ	Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, P. Hưng Phú, Q. 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	<b>410.000.000.000 đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu của IPA	<b>89%</b>

## 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	<b>302.219.220.000 đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu của IPA	<b>76,41%</b>

### 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	<b>90.000.000.000 đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu của IPA	<b>98%</b>

### Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương

Địa chỉ	Số 20 Lê Đại Hành, Phường Hoàng Văn Thụ, Q. Hồng Bàng, Tp. 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, lữ hành, giải trí
Vốn điều lệ	<b>31.000.000.000 đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu của IPA	<b>80 %</b>

### 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	<b>20.000.000.000 đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu của IPA	<b>89,86%</b>



### **Công ty Cổ Phần Ong Trung Ương**

Địa chỉ	19 Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội
Giấy chứng nhận 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	<b>206.675.900.000 đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu của IPA	<b>98,22%</b>

### **5.2.3 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 chứng nhận ĐKDN	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	<b>4.349.446.870.000 đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu của IPA	<b>25,84%</b>

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

Địa chỉ	Tầng 7, số 315 Trường Chinh, P. 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	<b>27.000.000.000 đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu của IPA	<b>31,11%</b>

### Công ty Cổ phần Dược Phẩm ECO

Địa chỉ	148 Hoàng Hoa Thám, Q. Tân Bình, TP. HCM
Giấy chứng nhận 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	<b>60.000.000.000 đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu của IPA	<b>20%</b>

### 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	<b>52.800.000.000 đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu của IPA	<b>20,43%</b>

### Công ty Cổ Phần Du lịch - Dịch Vụ Hội An

Địa chỉ	10 Trần Hưng Đạo, Tp. Hội An, T. 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	<b>80.000.000.000 đồng</b>
Tỷ lệ sở hữu của IPA	<b>20,01%</b>

## 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, 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. 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.



*Hình ảnh khu phố điển hình*

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

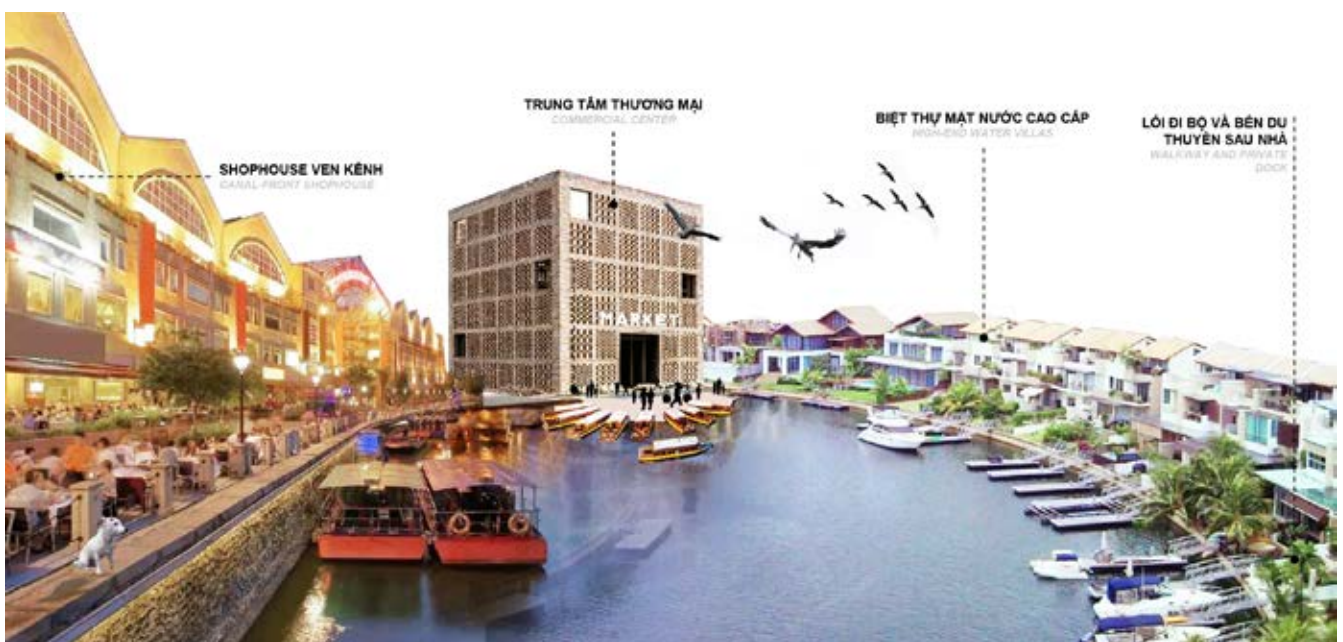
Nằm trên trục đường Quốc lộ 1A, cách Trung tâm thành phố Cần Thơ khoảng 1km, cách cảng sân bay quốc tế Cần Thơ 20 phút di chuyển, Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (Riverine CanTho City) tại phường Hưng Phú, Hưng Thạnh, Phú Thứ, quận Cái Răng là điểm kết nối hoàn hảo với trung tâm thành phố Cần Thơ và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

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Kế hoạch 2021</b>	<b>Thực hiện 2021</b>	<b>Tỷ lệ Thực hiện 2021</b>
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)

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Kế hoạch 2021</b>	<b>Thực hiện 2021</b>	<b>Tỷ lệ Thực hiện 2021</b>
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**

- Danh sách Ban điều hành:

<b>STT</b>	<b>Tên</b>	<b>Chức vụ</b>
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 đang nắm giữ tại CTCP Tập đoàn Đầu tư I.P.A	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
Dân tộc	Kinh
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 CTCP 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 m<sup>2</sup>, 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
- **Chủ đầu tư:** CTCP Bất động sản Anvie Hội An
- **Địa điểm:** xã Điện Dương, khu dân cư mới Điện Nam, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam
- **Quy mô dự án:** 91.711 m<sup>2</sup>, 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
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ Phần Ong Trung Ương
- **Địa điểm:** 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội
- **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 m<sup>2</sup>.
- **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	2020	2021	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	2,07	4,04	
+ Hệ số thanh toán nhanh (lần)			
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho	2,06	4,03	
Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (lần)	0,53	0,56	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	1,14	1,25	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ 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	<b>0106330061</b>	Số 26 Trần Bình Trọng, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội	<b>98.811.000</b>	<b>55,45%</b>
Lương Thu Hằng	<b>030171002374</b>	195/53 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P. 17, Q. Bình Thạnh	<b>9.353.800</b>	<b>5,25%</b>

- 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 (%)
<b>1</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>3.138</b>	<b>175.483.966</b>	<b>1.754.839.660.000</b>	<b>99,49%</b>
	- 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%
<b>2</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>07</b>	<b>896.624</b>	<b>8.966.240.000</b>	<b>0,51%</b>
	- Tổ chức	02	796.004	7.960.040.000	0,45%
	- Cá nhân	05	100.620	1.006.200.000	0,06%
<b>3</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	-	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.145</b>	<b>176.380.590</b>	<b>1.763.805.900.000</b>	<b>100,00%</b>



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		<b>600.000.000</b>	<b>600.000.000</b>	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	<b>600.000.000</b>	<b>890.982.480</b>	<b>290.982.480</b>	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	<b>890.982.480</b>	<b>1.781.964.960</b>	<b>890.982.480</b>	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 VĐL 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

• Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 0%

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
<b>Tổng cộng</b>	<b>29.098.248</b>	

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:		<b>890.982.480.000 đồng</b>

• 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
<b>Tổng cộng</b>	<b>89.098.248</b>	

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:		<b>1.781.964.960.000 đồng</b>

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 Home-food 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 UBTTU 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 bịch 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 lần 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/ng nghị 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 Hiến	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	-	-	
5	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 Hiến (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 ĐHCĐ 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	Ngày
1	16/2021 NQ-HĐQT	03/03/2021	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/ QĐ-HĐQT	05/03/2021	Thông qua việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.	100%
3	27/2021/ NQ-HĐQT	24/03/2021	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	24/03/2021	Thông qua phát hành riêng lẻ trái phiếu doanh nghiệp năm 2021.	100%
5	34/2021/ NQ-HĐQT	26/03/2021	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	07/05/2021	Thông qua việc tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.	100%
7	75/2021/ NQ-HĐQT	07/06/2021	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	25/06/2021	Thông qua việc dùng tài sản thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo tại các tổ chức tín dụng.	100%

TT	Số văn bản	Ngày	Nội dung	Ngày
9	95/2021 NQ-HĐQT	30/06/2021	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	10/08/2021	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	27/08/2021	Thông qua việc thành lập ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị Công ty.	100%
13	123/2021/ NQ-HĐQT	27/08/2021	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	2172021/ 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:

Hội đồng quản trị		
STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Vũ Hiền	Chủ tịch HĐQT
2	Phạm Minh Hương	Thành viên HĐQT

## 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 vụ	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 ngày ban hành)	Ghi chú
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/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2021	Nhận chuyển nhượng do sáp nhập DN
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/NQ-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**

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**VŨ HIỂN**