

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

Số: 29.1/2022/CBTT-IPA

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

1. **Tên tổ chức:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
 - Mã chứng khoán: IPA
 - Địa chỉ trụ sở chính: Số 01 Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
 - Điện thoại liên hệ: 04. 39365868
 - Email: congbothongtinIPA@ipa.com.vn
 - Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Thị Hương Thảo
2. **Nội dung thông tin công bố:**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A công bố các báo cáo và tài liệu bao gồm:

 - Báo cáo tài chính riêng quý 4/2021;
 - Giải trình biến động KQKD Báo cáo tài chính riêng quý 4/2021
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 25/01/2022 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 riêng quý 4/2021
- Giải trình biến động KQKD BCTC riêng quý 4/2021



NGUYỄN THỊ HƯƠNG THẢO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Quý 4 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.505.114.863.135	512.836.022.226
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	44.723.597.792	2.377.778.768
111 1. Tiền		44.723.597.792	1.377.778.768
112 2. Các khoản tương đương tiền		-	1.000.000.000
120 II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	-	1.278.647
121 1. Chứng khoán kinh doanh		-	1.278.647
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.459.845.853.279	510.288.516.834
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	18.889.911.762	607.685.895
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	18.942.912.796	11.137.034.097
135 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	2.380.591.500.000	295.684.337.979
136 6. Phải thu ngắn hạn khác	8	41.421.528.721	203.168.454.376
137 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(308.995.513)
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		545.412.064	168.447.977
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	93.350.243	91.261.158
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		452.061.821	77.186.819
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.992.084.724.976	1.370.070.791.720
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		12.467.387.000	12.467.387.000
216 6. Phải thu dài hạn khác	8	12.467.387.000	12.467.387.000
220 II. Tài sản cố định		3.649.085.302	645.000.247
221 1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.649.085.302	645.000.247
222 - Nguyên giá		7.057.070.824	3.355.778.824
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(3.407.985.522)	(2.710.778.577)
227 3. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228 - Nguyên giá		1.502.155.950	1.502.155.950
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(1.502.155.950)	(1.502.155.950)
240 IV. Tài sản dở dang dài hạn		12.218.090.420	5.221.918.811
242 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	12.218.090.420	5.221.918.811
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	2.963.716.232.674	1.351.717.903.494
251 1. Đầu tư vào công ty con		678.177.034.217	1.164.803.846.417
252 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.571.666.825.245	154.911.980.703
253 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		732.123.954.376	62.399.986.876
254 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(18.251.581.164)	(30.397.910.502)
260 VI. Tài sản dài hạn khác		33.929.580	18.582.168
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	12	33.929.580	18.582.168
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>5.497.199.588.111</u>	<u>1.882.906.813.946</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
300 C. NỢ PHẢI TRẢ		3.330.589.298.085	871.980.266.031
310 I. Nợ ngắn hạn		1.021.254.907.403	272.912.046.853
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn		72.470.100	72.470.100
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	43.708.996.542	1.554.030.584
314 4. Phải trả người lao động		-	-
315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	68.552.518.250	44.189.583.333
319 9. Phải trả ngắn hạn khác	16	7.802.818.270	75.481.889.322
320 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	899.669.863.015	149.982.123.288
322 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.448.241.226	1.631.950.226
330 II. Nợ dài hạn		2.309.334.390.682	599.068.219.178
338 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	2.309.334.390.682	599.068.219.178
400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.166.610.290.026	1.010.926.547.915
410 I. Vốn chủ sở hữu	17	2.166.610.290.026	1.010.926.547.915
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
415 5. Cổ phiếu quỹ		-	(35.861.096.800)
420 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		587.398.219	587.398.219
421 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		290.063.636.921	75.333.243.006
421a LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	40.056.126.285
421b LNST chưa phân phối năm nay		290.063.636.921	35.277.116.721
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.497.199.588.111	1.882.906.813.946

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng

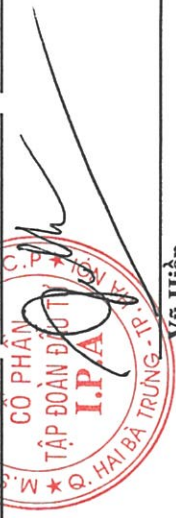
Vũ Hiền
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2022



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2021 đến ngày 31/12/2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	19	73.075.040.432	4.400.800.670	449.075.260.418	9.552.812.561
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ		73.075.040.432	4.400.800.670	449.075.260.418	9.552.812.561
11	4. Giá vốn hàng bán	20	42.485.226.601	3.679.960.941	355.582.560.236	9.257.209.111
20	5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		30.589.813.831	720.839.729	93.492.700.182	295.603.450
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	89.484.976.607	12.214.407.655	1.353.872.919.868	28.534.853.526
22	7. Chi phí tài chính	22	43.890.449.818	17.047.522.533	159.995.688.104	3.643.209.611
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		44.706.027.398	20.125.000.000	131.431.079.085	44.011.292.237
25	8. Chi phí bán hàng		5.967.982.154	-	27.176.375.744	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	6.911.510.255	1.671.666.707	12.377.394.969	5.245.007.984
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		63.304.848.211	(5.783.941.856)	1.247.816.161.233	19.942.239.381
31	11. Thu nhập khác	24	-	21.100.000.000	-	21.100.006.401
32	12. Chi phí khác		494.978.107	5.564.717.571	505.861.462	5.564.717.571
40	13. Lợi nhuận khác		(494.978.107)	15.535.282.429	(505.861.462)	15.535.288.830
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		62.809.870.104	9.751.340.573	1.247.310.299.771	35.477.528.211
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	12.715.825.905	200.411.490	221.481.949.346	200.411.490
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		50.094.044.199	9.550.929.083	1.025.828.350.425	35.277.116.721




Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng

Vũ Hiền
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2021 đến ngày 31/12/2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4/2021		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
01	1. Lợi nhuận trước thuế	62.809.870.104	9.751.340.573	1.247.310.299.771	35.477.528.211
	2. Điều chỉnh cho các khoản				
02	- Khấu hao tài sản cố định	212.856.861	58.636.362	697.206.945	234.545.441
03	- Các khoản dự phòng	(129.876.727.186)	(3.314.099.281)	(151.198.142.986)	(40.971.102.192)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(90.643.443.443)	(12.683.663.731)	(1.303.858.402.566)	(29.070.135.955)
06	- Chi phí lãi vay	44.706.027.399	-	131.431.079.086	44.011.292.237
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	(112.791.416.265)	(6.187.786.077)	(75.617.959.750)	9.682.127.742
				-	
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	76.764.839.272	(208.702.398.701)	136.127.752.720	(212.261.811.656)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(3.494.247.620)	(1.993.149.449)	999.334.520	1.661.066.668
				-	
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	(84.314.500)	137.916.756	(17.436.497)	14.981.739
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	-	-	1.278.647	108.921.353
14	- Tiền lãi vay đã trả	-	-	(99.663.623.620)	(16.092.000.000)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(155.323.571.070)	-	(170.523.982.560)	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	-	(343.211.182)	(183.709.000)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(194.928.710.183)	(217.088.628.653)	(208.878.345.540)	(216.886.714.154)
II. LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ					
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(1.349.762.984)	(849.810.218)	(10.697.463.609)	(2.991.195.066)
				-	
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	6.100.000.000	-	6.100.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(2.155.770.280.822)	(58.500.000.000)	(3.345.091.500.000)	(617.150.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	752.546.219.178	341.272.602.740	1.269.046.561.644	357.595.847.803
				-	
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(616.050.000.000)	(128.680.200.000)	(1.745.877.133.001)	(164.380.200.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	35.000.000.000	-	1.410.574.143.835	17.972.280.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	92.094.836.064	14.035.198.546	168.346.179.727	21.132.402.785
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(1.893.528.988.564)	173.377.791.068	(2.253.699.211.404)	(381.720.864.478)
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		129.855.391.686	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	2.000.000.000.000	-	4.082.302.071.051	615.000.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	1	-	(1.632.106.915.169)	(15.000.000.000)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(53.625.600)	(500.750.200)	(75.127.171.600)	(509.000.200)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	2.129.801.766.087	(500.750.200)	2.504.923.375.968	599.490.999.800
				-	
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	41.344.067.340	(24.086.587.885)	42.345.819.024	883.421.168
				-	
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3.379.530.452	26.464.366.653	2.377.778.768	1.494.357.600
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	44.723.597.792	2.377.778.768	44.723.597.792	2.377.778.768

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng

Vũ Hiền
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2021 đến ngày 31/12/2021

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 đồng, tương đương 178,196,496 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng

Năm 2021, Công ty đã 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, phát sinh khoản lợi nhuận thu được từ hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Singapore - Việt Nam và Công ty Cổ phần Bất động sản Chính trực, ngoài ra so với cùng kỳ năm trước Công ty đẩy mạnh hoạt động cho vay và đầu tư ngắn hạn khiến cho doanh thu tài chính và lợi nhuận tăng mạnh so với năm trước.

Công ty TNHH MTV Tài chính IPA đã sát nhập vào Công ty, điều này khiến cho chi phí tài chính năm 2021 tăng mạnh so với kỳ trước do phát sinh khoản lỗ do sát nhập.

Công ty đẩy mạnh hoạt động cho vay ngắn hạn và thực hiện đầu tư vào các đơn vị nhận đầu tư, điều này dẫn đến số dư Phải thu cho vay (Thuyết minh 07) và Đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh 04) cuối năm tăng mạnh so với đầu năm.

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của công ty xem tại Thuyết minh số 4

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch 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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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 riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, 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 được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

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

2.7 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

2.8 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, 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, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

- Máy móc, thiết bị	03 - 09 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	04 - 10 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 08 năm

2.9 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận chi tiết theo từng công trình, dự án. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các công trình thuê ngoài thi công được tạm ghi nhận trên cơ sở khối lượng công việc thực hiện hoàn thành đã được nghiệm thu và hồ sơ xác định giá trị khối lượng hoàn thành đã được chấp nhận thanh toán và nhà thầu phát hành hóa đơn. Giá trị tạm ghi nhận ban đầu theo hóa đơn thanh toán sẽ được điều chỉnh theo giá trị quyết toán khi đã có Quyết toán khối lượng xây dựng hoàn thành giữa Công ty với Nhà thầu và đã có hóa đơn điều chỉnh do nhà thầu phát hành.

2.10 . 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, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC thông báo từ BCC.

2.1. . 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. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.1. . 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.

2.1. . 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.

2.1. . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn 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.

2.1. . 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).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thường... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. 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.

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 nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.1. Doanh thu

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 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.

2.1'. Giá vốn hàng bán

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

2.1''. Chi phí tài chính

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

2.1'''. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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.

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

2.2'. Thông tin bộ phận

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	44.723.597.792	1.377.778.768
Các khoản tương đương tiền (*)	-	1.000.000.000
	44.723.597.792	2.377.778.768

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 1

5 . 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
- Công ty CP Chứng khoán Vndirect (*)	18.889.911.762	-	400.685.895	-
- Công ty CPXD và Thương mại Việt	-	-	132.000.000	-
- Các khoản phải thu khác	-	-	75.000.000	-
	18.889.911.762	-	607.685.895	-

(*) Là khoản phải thu liên quan đến phí dịch vụ bảo lãnh theo Thỏa thuận về việc bảo lãnh và sử dụng tài sản đảm bảo giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect và phí dịch vụ quản lý đối với các tòa nhà Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect thuê của Công ty.

6 . 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
- Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất quân Thốt Nốt	765.000.000	-	765.000.000	-
- Trung tâm nghiên cứu và quy hoạch Môi trường và Đô thị	560.000.000	-	560.000.000	-
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế API	216.050.000	-	785.210.000	-
- Công ty cổ phần Quốc Thái An	259.762.800	-	100.000.000	-
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang (*)	16.930.849.996	-	8.019.876.313	-
- Các đối tượng khác	211.250.000	-	906.947.784	-
	18.942.912.796	-	11.137.034.097	-

(*) Là các khoản thanh toán theo tiến độ cho Công ty TNHH Bim Kiên Giang theo Hợp đồng mua bán biệt thự phố số PG-90 tại Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, thời gian bàn giao dự kiến là quý 1/2022

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Công ty CP Khoáng sản gang thép Kim Sơn			150.000.000	
- Công ty cổ phần thực phẩm Homefood			1.000.000.000	
- Các nhân viên công ty đã nghỉ việc			308.995.513	(308.995.513)
- Ông Nguyễn Mạnh Duyệt			9.000.000.000	-
- Cty TNHH MTV Tài chính IPA			23.650.000.000	
- Công ty TNHH Bất động sản Anvie			1.000.000.000	
- Công ty CP xây dựng và Thương mại Việt			35.000.000.000	
- Công ty cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (*)	2.380.591.500.000		225.575.342.466	
	2.380.591.500.000	-	295.684.337.979	(308.995.513)

(*) Phải thu về cho vay ngắn hạn của Công ty tại 31/12/2021 là khoản cho vay Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink với số tiền 2.380.591.500.000 VND theo các hợp đồng cho vay sau:

- Hợp đồng vay tài sản số 15112021-04/HĐVTS/TL-IPA ngày 15/11/2021 giữa Công ty 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 vay tài sản số 16122021-04/HĐVTS/TL-IPA ngày 16/12/2021 giữa Công ty 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 vay tài sản số 20122021-04/HĐVTS/TL-IPA ngày 20/12/2021 giữa Công ty 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.

8 . 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 lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.615.712.519	-	10.450.686.708	-
- Tạm ứng	1.492.382.157	-	1.397.554.711	-
- Chi hộ Công ty cổ phần Hòn Ngọc Á Châu		-	765.212.957	-
- Phải thu về hợp tác đầu tư (*)	6.009.221.245	-	190.555.000.000	-
Phải thu tiền ứng trước giải phóng mặt bằng của Dự án Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (**)	13.304.212.800			
	41.421.528.721	-	203.168.454.376	-
b) Dài hạn				
- Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, Q.Thốt Nốt (***)	12.422.387.000		12.422.387.000	
- Đặt cọc theo hợp đồng thuê nhà	45.000.000		45.000.000	
	12.467.387.000	-	12.467.387.000	-

(*) Khoản phải thu về góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 102020/HĐHTĐT/GLX-I.P.A ngày 28/10/2020.

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%;

Thời hạn hợp tác kinh doanh dự kiến là 12 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Kết quả hợp tác kinh doanh được phân chia từ Lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ góp vốn của các bên.

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.

Sau khi kết thúc thời hạn BCC, các bên đã thực hiện phân chia Lợi nhuận sau thuế từ BCC, do đó Công ty phát sinh doanh thu và chi phí (Thuyết minh 19, 20, 23, 24 và 25) được phân chia từ hợp tác kinh doanh trong năm nay.

(**) Khoản phải thu về 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.

(***) Chi tiết tại thuyết minh số 9

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỮ DANG

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (*)	11.914.090.420	5.221.918.811
Chi phí khác	304.000.000	
	12.218.090.420	5.221.918.811

(*) 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, tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 621.119.338.570 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.

Tổng giá trị ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án cho Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ là 12.422.387.000 VND (Thuyết minh 08).

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 2

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí bảo hiểm	54.486.608	52.397.557
- Chi phí thuê văn phòng	38.863.635	38.863.601
	93.350.243	91.261.158
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	33.929.580	18.582.168
	33.929.580	18.582.168

13 . VAY

Xem chi tiết Phụ lục 3

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 4

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Lãi trái phiếu	66.892.518.250	42.539.583.333
- Phí phát hành trái phiếu	1.660.000.000	1.650.000.000
	68.552.518.250	44.189.583.333

16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Lãi vay phải trả	7.414.520.548	
- Kinh phí công đoàn	137.703.022	103.103.022
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	249.124.200	75.376.295.800
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.470.500	2.490.500
	7.802.818.270	75.481.889.322

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem chi tiết Phụ lục 5

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH Quản lý	988.110.000.000	55,45	478.965.000.000	53,76
Đầu tư H&H				
Các cổ đông khác	793.854.960.000	44,55	412.017.480.000	46,24
	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

	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020
	VND	VND
- Vốn góp đầu kỳ	890.982.480.000	890.982.480.000
- Vốn góp tăng trong năm	890.982.480.000	-
- Vốn góp cuối kỳ	1.781.964.960.000	890.982.480.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	75.376.295.800	75.885.296.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	75.127.171.600	8.250.000
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	249.124.200	75.877.046.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	178.196.496	89.098.248
- Cổ phiếu phổ thông	178.196.496	89.098.248
- 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

f) Các quỹ của công ty

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Quỹ dự trừ bổ sung vốn điều lệ)	587.398.219	587.398.219
	587.398.219	587.398.219

18 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT HOẠT ĐỘNG

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

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

b. Nợ khó đòi đã xử lý

Đối tượng	Thời gian xử lý	Nguyên nhân	Số tiền
	VND	VND	VND
Phải thu cho vay ngắn hạn			
Công ty CP Khoáng sản và gang thép Kim Sơn	31/12/2021	Không còn khả năng thu hồi	150.000.000
Các nhân viên đã nghỉ việc	31/12/2021	Không còn khả năng thu hồi	308.955.513
		-	458.955.513

19 . TỔNG DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020
	VND	VND
Doanh thu bán hàng ghi nhận theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh	55.646.726.021	
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Cho thuê văn phòng và tài sản)	17.428.314.411	4.400.800.670
	73.075.040.432	4.400.800.670

20 . GIÁ VỐN DỊCH VỤ

	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020
	VND	VND
Giá vốn hàng bán ghi nhận theo Hợp đồng hợp tác đầu tư	42.005.835.254	
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (Cho thuê văn phòng và tài sản)	479.391.347	3.679.960.941
	42.485.226.601	3.679.960.941

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	39.481.696.607	12.214.407.655
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi chuyển nhượng trái phiếu	50.003.280.000	-
	89.484.976.607	12.214.407.655

22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020
	VND	VND
Chi phí lãi vay	44.706.027.398	20.125.000.000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(9.622.289.637)	(4.202.620.107)
Dự phòng tổn thất đầu tư	7.795.562.451	888.520.826
Chi phí tài chính khác	1.011.149.606	236.621.814
	43.890.449.818	17.047.522.533

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.969.040	2.472.858
Chi phí nhân công	1.007.833.301	1.377.685.507
Chi phí khấu hao tài sản cố định	154.220.499	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	10.671.198	5.124.995
Chi phí dịch vụ mua ngoài	392.073.028	215.824.798
Chi phí khác bằng tiền	5.338.743.189	70.558.549
	6.911.510.255	1.671.666.707

24 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	62.809.870.104	9.751.340.573
Các khoản điều chỉnh tăng	769.259.423	9.148.462.551
- Khoản 811	505.861.463	-
- Lợi xe Mer vượt giá trị 1,6 tỷ	262.661.499	-
- Điều chỉnh tăng LN 2021 theo BBQT của IPAF	736.461	-
- Kết chuyển lãi vay không được trừ	-	9.148.462.551
Các khoản điều chỉnh giảm	-	17.468.292.482
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
- Kết chuyển lỗ từ hoạt động kinh doanh	-	17.468.292.482
Thu nhập chịu thuế TNDN	64.348.388.950	1.431.510.642
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	12.869.677.790	286.302.128
Chi phí thuế TNDN hiện hành được miễn giảm theo NĐ 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020		85.890.638
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	201.125.271.919	-
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	323.571.070	-
Thuế TNDN từ hợp tác kinh doanh được quyết toán hộ	(1.160.866.221)	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(170.523.982.560)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động KD chính	42.633.671.998	200.411.490

25 . 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	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.723.597.792	-	2.377.778.768	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	72.778.827.483	-	216.243.527.271	-
Các khoản cho vay	2.380.591.500.000	-	295.685.616.626	(308.995.513)
Đầu tư ngắn hạn	-	-	1.278.647	-
	2.498.093.925.275	-	514.308.201.312	(308.995.513)

	Giá trị số kế toán	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	3.209.004.253.697	749.050.342.466
Phải trả người bán, phải trả khác	7.875.288.370	75.554.359.422
Chi phí phải trả	68.552.518.250	-
	3.285.432.060.317	824.604.701.888

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 Tổng 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. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021			
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	7.596.330.703	7.596.330.703
	-	7.596.330.703	7.596.330.703
Tại ngày 01/01/2021			
Đầu tư ngắn hạn	1.278.647		1.278.647
Đầu tư dài hạn		38.876.032.500	38.876.032.500
	1.278.647	38.876.032.500	38.877.311.147

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. Công ty 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 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).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2021			
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.723.597.792	-	44.723.597.792
Phải thu khách hàng, phải thu khác	60.311.440.483	12.467.387.000	72.778.827.483
Các khoản cho vay	2.380.591.500.000	-	2.380.591.500.000
	2.485.626.538.275	12.467.387.000	2.498.093.925.275
Tại ngày 01/01/2021			
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.377.778.768	-	2.377.778.768
Phải thu khách hàng, phải thu khác	203.776.140.271	12.467.387.000	216.243.527.271
Các khoản cho vay	295.375.342.466	-	295.375.342.466
	501.529.261.505	12.467.387.000	513.996.648.505

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2021			
Vay và nợ	899.669.863.015	2.309.334.390.682	3.209.004.253.697
Phải trả người bán, phải trả	7.875.288.370	-	7.875.288.370
Chi phí phải trả	68.552.518.250	-	68.552.518.250
	976.097.669.635	2.309.334.390.682	3.285.432.060.317
Tại ngày 01/01/2021			
Vay và nợ	149.982.123.288	599.068.219.178	749.050.342.466
Phải trả người bán, phải trả	75.554.359.422	-	75.554.359.422
	225.536.482.710	599.068.219.178	824.604.701.888

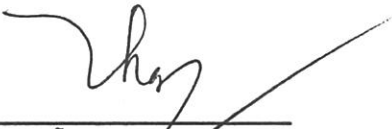
Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

26 . SỐ LIỆU SO SÁNH

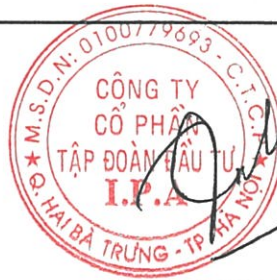
Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

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 riêng
Quý 4 năm 2021



Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Vũ Hiền
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2022

Phụ lục 1 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH
a) Chứng khoán kinh doanh

		31/12/2021		01/01/2021	
Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
-	-	-	1.278.647	1.278.647	
			1.278.647	1.278.647	

Công ty Cổ phần Vincom Retail (*)

(*) Trong năm, Công ty đã bán toàn bộ 27 cổ phiếu Công ty cổ phần Vincom Retail (VRE) với giá bán 27,350 VND/ cổ phiếu.

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

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Mã chứng khoản	31/12/2021				01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con (a)						
Công ty TNHH MTV Tài chính IPA (a) (1)	678.177.034.217	-	(12.760.661.674)	1.164.803.846.417	-	(24.449.986.993)
Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu (a) (2)	-	-	-	601.298.850.000	-	(8.871.043.834)
Công ty TNHH Bất động sản AVIE (a)	154.000.000.000	-	-	185.327.962.200	-	-
Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In (a)	94.046.834.217	-	(12.760.661.674)	154.000.000.000	-	(943.040.993)
Công ty CP TM và Dầu tư IPA Cửu Long (a)	1.450.000.000	-	-	94.046.834.217	-	(14.635.902.166)
Công ty CP đầu tư và phát triển Nam Cần Thơ	428.680.200.000	-	-	1.450.000.000	-	-
				128.680.200.000	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Điện Nông thôn Trà Vinh (b)	1.571.666.825.245	9.214.890.056.000	(4.413.277.943)	154.911.980.703	33.332.998.000	(5.947.923.509)
Công ty Cổ phần Ong trung Ương (a)	7.596.330.703	-	-	7.596.330.703	33.332.998.000	-
Công ty Cổ phần chứng khoán VNDirect (b) (4)	147.315.650.000	9.214.890.056.000	-	147.315.650.000	-	(5.947.923.509)
Công ty Cổ phần du lịch dịch vụ Hội An (b) (5)	1.336.353.566.542	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần giải pháp phần mềm tài chính (a) (6)	44.701.278.000	4589551 080	(4.413.277.943)	-	-	-
	35.700.000.000	-	-	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An (5)	732.123.954.376	-	(1.077.641.547)	62.399.986.876	-	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO (a)	-	-	-	38.876.032.500	-	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (a)	4.628.950.000	-	(1.077.641.547)	4.628.950.000	-	-
Công ty Cổ phần bất động sản Anvie Hội An (7)	18.895.004.376	-	-	18.895.004.376	-	-
Công ty Cổ phần bất động sản thế kỷ (b) (8)	200.000.000	-	-	-	-	-
	708.400.000.000	902.000.000.000	-	-	-	-
	2.981.967.813.838		(18.251.581.164)	1.382.115.813.996		(30.397.910.502)

(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 các khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa của các cổ phiếu này trên sàn UPCOM, HOSE và HNX tại ngày 31/12/2020 và 31/12/2021. Đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An không xác định được giá đóng cửa vì không có giá giao dịch của cổ phiếu này tại ngày 31/12/2020 và 31/12/2021 cũng như các thời điểm gần các ngày này. Đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện Nông thôn Trà Vinh tại thời điểm 31/12/2021 không xác định được giá trị hợp lý vì không có giá giao dịch của cổ phiếu này tại ngày 31/12/2021.

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

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

- (1) Trong năm, Công ty TNHH MTV Tài chính IPA đã được sáp nhập vào Công ty. Do đó tại ngày 31/12/2021, Công ty TNHH MTV Tài chính IPA không còn là công ty con của Công ty.
- (2) Trong năm, Công ty thực hiện chuyển nhượng toàn bộ 14.936.752 cổ phần Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu cho các cá nhân theo theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2021/HDCNCP-HNAC ngày 03/03/2021, tổng giá trị chuyển nhượng là 1.375 tỷ VND, lãi chuyển nhượng phát sinh chi tiết tại Thuyết minh 21.
Tại ngày 31/12/2021, Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu không còn là Công ty con của Công ty.
- (3) Trong năm, Công ty tiếp tục chuyển tiền góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ. Tại ngày 31/12/2021, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty con là 99,75%.

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

- (4) Do Công ty TNHH MTV Tài chính IPA 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. Ngoài ra, trong năm Công ty chuyển tiền mua 53.188.354 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect chào bán cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:1. 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%.
- (5) Do Công ty TNHH MTV Tài chính IPA sáp nhập vào Công ty nên tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An sau khi cộng phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Tài chính IPA tăng từ 16,99% lên thành 20,01%. Tại ngày 31/12/2021, Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An là công ty liên kết của Công ty.
- (6) Trong năm, Công ty nhận chuyển nhượng 840.000 cổ phần Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài Chính từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Homedirect nên Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài Chính trở thành công ty liên kết của Công ty. Tại ngày 31/12/2021, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty liên kết là 31,11%.
- (7) Do Công ty TNHH MTV Tài chính IPA sáp nhập vào Công ty nên khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần BDS Anvie Hội An trở thành khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty. Tại ngày 30/06/2021, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần BDS Anvie Hội An là 0,5%.
- (8) Trong năm, Công ty mua 22 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ nên 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, 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%.

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

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Bất động sản AVIE	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội	72,64%	72,64%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In	Số 102 A-B Hải Thượng Lãn Ông, Phường 10, Quận 5, 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; bán buôn máy móc thiết bị, vật tư và nguyên phụ liệu ngành in.
Công ty CP Thương mại và Dầu từ IPA Cửu Long	Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, quận Cái Răng, TP Cần Thơ	100,00%	89,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Dầu từ phát triển Nam Cần Thơ	Số 21 đường B19 Khu đô thị mới Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, Cần Thơ	99,75%	99,75%	Kinh doanh bất động sản

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Điện Nông thôn Trà Vinh	Khóm 1 - Phường 9 - Thị xã Trà Vinh - Tỉnh Trà Vinh	20,43%	20,43%	Đầu tư xây dựng, phát triển các công trình điện; Kinh doanh mua bán điện, vật tư chuyên ngành điện; Thiết kế, thi công các công trình điện
Công ty cổ phần Ong Trung Ương	Số 19 Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	44,96%	44,96%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm từ Ong
Công ty cổ phần chứng khoán VNDirect	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	25,84%	25,84%	Kinh doanh chứng khoán
Công ty cp Khoáng sản và gang thép Kim sơn	Khu Công Nghiệp Thanh Bình, Xã Thanh Bình, Huyện Chợ Mới, Bắc Kạn	76,13%	30,00%	Kinh doanh kim loại, quặng kim loại
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An	10 Trần Hưng Đạo, Tp Hội An, Tỉnh Quảng Nam	20,01%	20,01%	Kinh doanh dịch vụ ăn uống, lữ hành, vui chơi giải trí; vận tải hành khách
Công ty cổ phần giải pháp phần mềm tài chính	Tầng 7, số 315 Trường Chinh, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.	31,11%	31,11%	Cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin; Tư vấn xây dựng, quản trị và bảo trì hệ thống phần mềm chứng khoán, tài chính, ngân hàng.
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn (*)	Khu Công Nghiệp Thanh Bình, Xã Thanh Bình, Huyện Chợ Mới, Bắc Kạn	76,13%	30,00%	Kinh doanh kim loại, quặng kim loại

(*) Trong năm, Công ty quyết định dùng khoản dự phòng đã trích lập tỷ lệ 100% đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khoáng Sản và Gang thép Kim Sơn để bù đắp tổn thất của khoản đầu tư này do đánh giá giá trị tổn thất của Công ty là toàn bộ giá trị khoản đầu tư theo Quyết định số 221/QĐ-HDQT của Hội đồng quản trị ngày 31/12/2021.

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

Thông tin chi tiết về các công ty nhận 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	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO	148 Hoàng Hoa Thám, phường 12, quận Tân Bình, Tp.HCM	6,17%	6,17%	Bản lẻ, phân phối thuốc; Dịch vụ nhập khẩu ủy thác.
Công ty cổ phần năng lượng Bắc Hà	Thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai	6,44%	6,44%	Đầu tư dự án Thủy điện
Công ty cổ phần BĐS Anvic Hội An	Số 295 Cửa Đại, Phường Cẩm Châu, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam	0,50%	0,50%	Đầu tư dự án Thủy điện
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%	Kinh doanh BĐS; đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính

Phụ lục 2 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.930.000.000	415.454.545	1.010.324.279	3.355.778.824
- Mua trong năm	-	3.701.292.000	-	3.701.292.000
Số dư cuối kỳ	<u>1.930.000.000</u>	<u>4.116.746.545</u>	<u>1.010.324.279</u>	<u>7.057.070.824</u>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.399.249.775	301.204.523	1.010.324.279	2.710.778.577
- <i>Khấu hao trong năm</i>	<i>192.999.996</i>	<i>504.206.949</i>	<i>-</i>	<i>697.206.945</i>
Số dư cuối năm	<u>1.592.249.771</u>	<u>805.411.472</u>	<u>1.010.324.279</u>	<u>3.407.985.522</u>
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	530.750.225	114.250.022	-	645.000.247
Tại ngày cuối năm	<u>337.750.229</u>	<u>3.311.335.073</u>	<u>-</u>	<u>3.649.085.302</u>

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 1.010.324.279 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 riêng
Quý 4 năm 2021

Phụ lục 3 : VAY

	01/01/2021		Trong kỳ		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn						
- Công ty CP đầu tư phát triển Nam Cần Thơ (1)	-	-	1.616.106.915.170	1.316.106.915.170	300.000.000.000	300.000.000.000
- Công ty CP dịch vụ đầu tư Trustlink	-	-	300.000.000.000		300.000.000.000	300.000.000.000
- Công ty CP năng lượng Bắc Hà	-	-	1.316.106.915.170	1.316.106.915.170	-	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả						
- Trái phiếu phát hành (3)	149.982.123.288	149.982.123.288	599.669.863.015	149.982.123.288	599.669.863.015	599.669.863.015
+ Mệnh giá trái phiếu	149.982.123.288	149.982.123.288	599.669.863.015	149.982.123.288	599.669.863.015	599.669.863.015
+ Chi phí phát hành	150.000.000.000	150.000.000.000	600.000.000.000	150.000.000.000	600.000.000.000	600.000.000.000
	(17.876.712)	(17.876.712)	(330.136.985)	(17.876.712)	(330.136.985)	(330.136.985)
	149.982.123.288	149.982.123.288	2.381.776.778.185	1.632.089.038.458	899.669.863.015	899.669.863.015
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (2)	-	-	9.802.071.051		9.802.071.051	9.802.071.051
- Trái phiếu phát hành (3)	-	-			-	-
+ 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)
	749.050.342.466	749.050.342.466	2.309.182.071.051	149.228.159.821	2.909.004.253.696	2.909.004.253.696
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(149.982.123.288)	(149.982.123.288)	(599.669.863.015)	(149.982.123.288)	(599.669.863.015)	(599.669.863.015)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	599.068.219.178	599.068.219.178			2.309.334.390.681	2.309.334.390.681

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

(1) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ theo hợp đồng 1304/2021/HĐVTS/IPA-NCT ngày 13/04/2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ. Giá trị khoản vay 300.000.000.000 VND. Mục đích khoản vay để sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của bên vay. Thời hạn vay 03 tháng, lãi suất 3,3%/năm. Tài sản đảm bảo theo hợp đồng này 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 vay của hợp đồng này).

Phụ lục 03: VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- (2) Khoản vay dài hạn giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Hợp đồng số 341/2020/HĐTD/HKM/01 ngày 01/07/2021. 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.
- (3) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản trái phiếu phát hành:
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Dầu tư I.P.A phát hành đợt 1/2020 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.
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Dầu tư I.P.A phát hành đợt 2/2020. 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 tổ chức và 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 Dầu tư I.P.A phát hành đợt 1/2021. 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 tổ chức và các cá nhân. Thời gian phát hành trái phiếu từ tháng 3 năm 2021.
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Dầu tư I.P.A phát hành đợt 2/2021 ngày 15/11/2021. 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 tổ chức và các cá nhân.
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Dầu tư I.P.A phát hành đợt 3/2021 ngày 20/12/2021. Mục đích phát hành: 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 là 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm; Lãi suất cố định 9,5%/năm. Lãi định kỳ được trả 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 tổ chức.

Phụ lục 4 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2021		Trong năm		Số thuế phát sinh từ BCC được quyết toán và nộp	Số phải nộp
	Số phải nộp	Số phải nộp theo Biên bản kiểm tra thuế	Số phải nộp	Số thực nộp		
	VND	VND	VND	VND		
- Thuế Giá trị gia tăng	1.298.670.122	46.850.693	1.199.463.682	1.383.836.073		1.161.148.424
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	200.411.490	323.571.070	221.481.949.346	170.523.982.560	9.002.129.233	42.479.820.113
- Thuế Thu nhập cá nhân	54.948.972		3.578.364.465	3.565.285.432		68.028.005
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.000.000	5.000.000		-
	1.554.030.584	370.421.763	226.264.777.493	175.478.104.065	9.002.129.233	43.708.996.542

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

Phụ lục 5 : 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	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	890.982.480.000	79.884.523.490	(35.861.096.800)	587.398.219	40.056.126.285	975.649.431.194
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	35.277.116.721	35.277.116.721
Số dư cuối năm trước	890.982.480.000	79.884.523.490	(35.861.096.800)	587.398.219	75.333.243.006	1.010.926.547.915
Tăng vốn trong năm nay(*)	890.982.480.000	(79.884.523.490)	-	-	(811.097.956.510)	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	1.025.828.350.426	1.025.828.350.426
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Bán cổ phiếu quỹ (**)	-	93.994.294.886	35.861.096.800	-	-	129.855.391.686
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	1.781.964.960.000	93.994.294.886	-	587.398.219	290.063.636.922	2.166.610.290.027