

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Quý IV năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.344.416.441.301	4.167.473.696.213
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	47.617.509.961	116.728.992.939
111	1. Tiền		20.617.509.961	113.728.992.939
112	2. Các khoản tương đương tiền		27.000.000.000	3.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	979.866.928.960	1.016.637.658
121	1. Chứng khoán kinh doanh		979.866.928.960	1.016.637.658
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.297.970.158.626	4.035.569.241.557
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	24.231.229.999	39.561.213.382
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	24.917.816.697	36.044.022.836
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	2.125.927.474.398	3.807.698.130.882
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	128.015.227.844	157.402.398.469
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.268.010.695)	(5.282.944.395)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		146.420.383	146.420.383
140	IV. Hàng tồn kho	10	13.845.437.144	9.179.958.168
141	1. Hàng tồn kho		13.961.897.060	9.380.173.468
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(116.459.916)	(200.215.300)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.116.406.610	4.978.865.891
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	759.057.571	303.170.313
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.390.569.507	2.800.859.627
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	966.779.532	1.874.835.951

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.516.063.336.761	4.234.529.393.185
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		17.402.387.000	16.587.387.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	17.402.387.000	16.587.387.000
220	II. Tài sản cố định		730.052.662.607	752.760.809.081
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	701.042.378.522	752.229.612.885
222	- Nguyên giá		1.182.441.108.016	1.179.972.926.358
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(481.398.729.494)	(427.743.313.473)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	29.010.284.085	531.196.196
228	- Nguyên giá		37.621.101.871	2.674.877.442
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.610.817.786)	(2.143.681.246)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	11.906.020.253	12.124.374.953
231	- Nguyên giá		17.403.806.849	17.403.806.849
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.497.786.596)	(5.279.431.896)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	56.510.373.503	40.059.285.476
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		56.510.373.503	40.059.285.476
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5	4.402.623.505.636	3.172.071.996.987
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.869.806.592.519	2.459.781.632.016
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		941.791.011.200	713.400.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(408.974.098.083)	(1.109.635.029)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		297.568.387.762	240.925.539.688
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	167.922.881.698	172.394.025.969
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31	86.100.211.610	17.680.951.517
269	3. Lợi thế thương mại	16	43.545.294.454	50.850.562.202
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.860.479.778.062	8.402.003.089.398

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

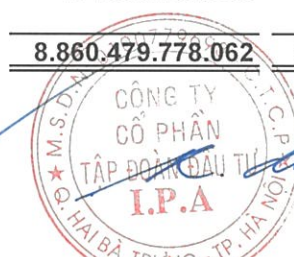
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.960.274.974.849	4.668.017.407.943
310	I. Nợ ngắn hạn		842.895.368.641	1.030.883.774.488
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	5.289.591.798	6.200.525.819
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		259.866.312	515.535.228
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	13.828.442.060	63.456.112.318
314	4. Phải trả người lao động		2.128.561.209	1.783.142.695
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	170.827.747.053	127.954.938.549
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		995.115.071	940.569.445
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	87.674.915.964	84.552.632.167
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	517.348.571.677	713.635.334.219
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		116.775.168	46.634.278
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		44.425.782.329	31.798.349.770
330	II. Nợ dài hạn		4.117.379.606.208	3.637.133.633.455
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	1.300.000.000	567.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	4.068.868.889.184	3.588.152.755.773
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31	47.210.717.024	48.413.877.682
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.900.204.803.213	3.733.985.681.455
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	3.900.204.803.213	3.733.985.681.455
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.138.357.750.000	1.781.964.960.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.138.357.750.000	1.781.964.960.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	93.994.294.886
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		31.722.155.934	21.455.145.438
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		63.444.313.353	42.910.291.621
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		587.398.219	587.398.219
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.241.423.448.649	1.423.724.929.264
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.135.001.869.322	600.162.635.646
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		106.421.579.327	823.562.293.618
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		424.669.737.058	369.348.662.027
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.860.479.778.062	8.402.003.089.398



Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt

Tổng Giám đốc

Ký theo Quyết định số 105/2022/QĐ-CT
HĐQT ngày 25/05/2022 của Chủ tịch
HĐQT về việc phân quyền, ủy quyền
cho Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 1 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	73.755.719.689	84.636.198.016	294.824.098.676	266.910.235.277
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		33.610.744	(52.532.281)	154.794.181	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		73.722.108.945	84.688.730.297	294.669.304.495	266.910.235.277
11	4. Giá vốn hàng bán	25	34.754.562.795	32.506.377.904	137.363.286.710	121.684.688.272
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		38.967.546.150	52.182.352.393	157.306.017.785	145.225.547.005
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	74.760.917.348	139.445.898.149	579.067.848.264	1.605.208.228.711
22	7. Chi phí tài chính	27	325.615.593.285	76.227.711.782	877.052.688.128	284.478.789.087
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		113.246.739.746	75.128.003.500	468.115.900.264	231.282.450.799
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(5.301.791.094)	88.032.131.500	292.106.795.665	373.789.120.431
25	9. Chi phí bán hàng	28	1.638.266.085	1.673.661.053	7.510.658.296	7.475.257.814
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	22.425.447.965	11.829.023.931	59.535.809.290	40.059.076.693
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(241.252.634.931)	189.929.985.276	84.381.506.000	1.792.209.772.553
31	12. Thu nhập khác		1.831.721.663	41.340.727	7.578.703.920	174.889.086
32	13. Chi phí khác		1.159.309.412	803.300.310	3.352.142.263	3.170.366.070
40	14. Lợi nhuận khác		672.412.251	(761.959.583)	4.226.561.657	(2.995.476.984)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(240.580.222.680)	189.168.025.693	88.608.067.657	1.789.214.295.569
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	2.076.994.317	23.988.295.203	11.758.876.445	229.571.181.490
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31	(68.103.367.967)	(28.771.036.091)	(69.556.181.663)	(34.309.619.403)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(174.553.849.030)	193.950.766.581	146.405.372.875	1.593.952.733.482

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(179.030.746.257)	186.195.824.413	106.421.579.327	1.559.327.007.122
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		4.476.897.227	7.754.942.168	39.983.793.548	34.625.726.360
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	(837)	871	541	7.933



Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng





Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 1 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		88.636.717.892	1.789.214.295.569
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		65.861.842.022	53.250.280.482
03	- Các khoản dự phòng		407.835.914.860	816.465.300
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(9.564.666)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(850.285.345.379)	(1.781.865.279.662)
06	- Chi phí lãi vay		468.115.900.264	231.282.450.799
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		180.165.029.659	292.688.647.822
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		(1.687.093.487)	96.582.453.144
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		(4.581.723.592)	(2.305.163.737)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		31.426.176.407	(28.140.710.142)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		4.385.024.500	6.964.517.919
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh		(978.850.291.302)	(109.683.542)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(423.992.350.923)	(191.062.532.462)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(59.993.617.325)	(175.233.406.755)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.943.291.667)	(1.474.306.620)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.256.072.137.730)	(2.090.184.373)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(39.984.154.119)	(13.785.338.867)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.475.001.412.380)	(4.596.915.447.928)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.182.488.790.496	2.031.256.516.644
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.352.392.726.807)	(1.523.375.718.549)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	1.405.422.685.611
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		592.924.069.961	197.075.520.717
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		908.034.567.151	(2.500.321.782.372)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	129.855.391.686
33	2. Tiền thu từ đi vay		1.006.300.000.000	4.334.738.986.221
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(723.070.994.429)	(1.789.751.125.220)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(4.302.917.970)	(75.127.171.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		278.926.087.601	2.599.716.081.087

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay VND	Năm trước VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(69.111.482.978)	97.304.114.342
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		116.728.992.939	19.424.878.597
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	47.617.509.961	116.728.992.939



Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 1 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý IV năm 2022

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.

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

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 2.138.357.750.000 VND, tương đương 213.835.775 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 318 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 175 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:

- Đầu tư tài chính, tư vấn tài chính; Đầu tư chứng khoán;
- Đầu tư dự án thủy điện;
- Đầu tư bất động sản;
- Công nghệ thông tin.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty TNHH Bất động sản Anvie	Hà Nội	92,71%	92,71%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2. Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An (i)	Hội An	92,69%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lũng Xuân (i)	Hà Nội	92,71%	98,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
4. Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương (i)	Hải Phòng	74,84%	80,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
5. Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood	Hà Nội	81,83%	89,86%	Kinh doanh thực phẩm dinh dưỡng
6. Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long	Cần Thơ	99,14%	99,33%	Kinh doanh bất động sản
7. Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In	Thành phố Hồ Chí Minh	91,43%	98,61%	Lắp đặt các máy chuyên dụng, thiết bị ngành in; Sửa chữa máy móc, thiết bị ngành in; Dịch vụ liên quan đến in
8. Công ty CP Ong Trung Ương (ii)	Hà Nội	91,06%	98,22%	Kinh doanh, xuất khẩu các sản phẩm từ ong
9. Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Lào Cai	70,19%	76,41%	Đầu tư dự án thủy điện
10. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Cần Thơ	99,75%	99,75%	Kinh doanh bất động sản
11. Công ty Cổ phần IVNF Financial	Hà Nội	82,08%	65,00%	Hoạt động tư vấn quản lý
12. Công ty Cổ phần Công nghệ IVND (iii)	Hà Nội	64,85%	79,02%	Lập trình máy vi tính
13. Công ty Cổ phần Quản lý đầu tư TISA (iii)	Hà Nội	45,40%	70,00%	Lập trình máy vi tính

Cấu trúc tập đoàn (tiếp theo)

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
14. Công ty Cổ phần Propfit (iii)	Hà Nội	45,40%	70,00%	Lập trình máy vi tính
15. Công ty Cổ phần Stockbook (đổi tên từ Công ty TNHH IVND) (iii)	Hà Nội	42,15%	65,00%	Cổng thông tin
16. Công ty TNHH BH Capital (iii)	Hà Nội	41,73%	99,00%	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính

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

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

(iii) Công ty con gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần IVNF Financial.

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán quý IV năm 2022. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

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

- Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn.
- Trường hợp hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung: khi chuyển công ty con sở hữu gián tiếp thành công ty con sở hữu trực tiếp hoặc ngược lại, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con do thay đổi cơ cấu sở hữu trong công ty con.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

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

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

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

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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.

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.10 . Tài sản cố định

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

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

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

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

2.11 . Bất động sản đầu tư

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

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

Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

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

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 . Thuê hoạt động

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

2.14 . Chi phí trả trước

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

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

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

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

- Chi phí trả trước khác như chi phí sửa chữa, chi phí bảo hiểm, chi phí thuê văn phòng,... được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 12 tháng.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

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

2.16 . Vay

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

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

2.17 . Chi phí đi vay

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

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

2.18 . Chi phí phải trả

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

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

2.19 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

2.20 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.21 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

2.22 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán điện thương phẩm

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.23 . 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.

2.24 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác,...

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

2.25 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho quý IV năm 2022.

2.26 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.27 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . HỢP NHẤT KINH DOANH

3.1 . Mua và chuyển nhượng Công ty TNHH IVND

Ngày 25/02/2022 Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã hoàn tất việc mua 65% cổ phần của Công ty TNHH IVND (sau đổi tên thành Công ty Cổ phần Stockbook) với số tiền 13.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty TNHH IVND đã trở thành Công ty con của Tập đoàn với tỷ lệ biểu quyết là 65%.

Giá trị hợp lý của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được của Công ty TNHH IVND vào ngày hợp nhất kinh doanh, lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:

	Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.374.353.193
Các khoản đầu tư	8.751.011.200
Các khoản phải thu	3.581.402.855
Tài sản cố định vô hình (thuần)	11.848.047.801
Chi phí trả trước dài hạn	259.019.819
Xây dựng cơ bản dở dang	248.959.207
Các tài sản khác	110.747.668
Cộng tài sản	29.173.541.743
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	6.508.916.329
Cộng nợ phải trả	6.508.916.329
Tổng giá trị tài sản thuần	22.664.625.414
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	7.932.618.895
Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng với lợi ích của Tập đoàn (65%)	14.732.006.519
Tổng giá phí của khoản đầu tư này	13.000.000.000
Trong đó:	
Giá phí thanh toán bằng tiền tại ngày mua	13.000.000.000
Lãi từ giao dịch mua rẻ	1.732.006.519

Vào ngày 08/04/2022, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã chuyển nhượng ngang giá toàn bộ 65% cổ phần sở hữu tại Công ty TNHH IVND cho Công ty Cổ phần Công nghệ IVND (Công ty con của Tập đoàn) và theo đó Công ty TNHH IVND từ Công ty con trực tiếp chuyển thành Công ty con gián tiếp của Tập đoàn tại ngày này.

3.2 . Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Công nghệ IVND, Công ty Cổ phần IVNF Financial, Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Tisa và Công ty Cổ phần Propfit

Ngày 30/03/2022, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A góp vốn bằng tiền thành lập Công ty Cổ phần Công nghệ IVND với số tiền 13 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Công nghệ IVND trở thành Công ty con của Tập đoàn với tỷ lệ biểu quyết là 65%. Sau đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A tiếp tục góp thêm số vốn đã đăng ký góp vào Công ty Cổ phần Công nghệ IVND, tổng số vốn đã góp là 65 tỷ VND.

Ngày 15/11/2022, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đăng ký góp vốn thành lập Công ty Cổ phần IVNF Financial với tỷ lệ đăng ký góp là 65% vốn điều lệ. Tài sản góp vốn bao gồm toàn bộ 65% vốn góp sở hữu trong Công ty Cổ phần Công nghệ IVND tương ứng 65 tỷ VND và 650.000.000 VND tiền mặt. Ngày 15/11/2022, Công ty đã hoàn thành thủ tục góp vốn bằng cổ phần của Công ty Cổ phần Công nghệ IVND, theo đó Công ty Cổ phần IVNF Financial chính thức trở thành công ty con của Tập đoàn và Công ty Cổ phần Công nghệ IVND trở thành công ty con gián tiếp của Tập đoàn từ ngày này.

Ngày 20/12/2022, Công ty Cổ phần Công nghệ IVND góp vốn bằng tiền thành lập Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Tisa với số tiền 7 tỷ VND tương ứng với 70% vốn điều lệ. Theo đó, Công ty này trở thành Công ty con của Tập đoàn với tỷ lệ biểu quyết là 70,00%.

Ngày 20/12/2022, Công ty Cổ phần Công nghệ IVND góp vốn bằng tiền thành lập Công ty Cổ phần Propfit với số tiền 7 tỷ VND tương ứng với 70% vốn điều lệ. Theo đó, Công ty này trở thành Công ty con của Tập đoàn với tỷ lệ biểu quyết là 70,00%.

4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	1.381.886.232	1.178.435.213
Tiền gửi ngân hàng	19.235.623.729	112.550.557.726
Các khoản tương đương tiền (*)	27.000.000.000	3.000.000.000
	47.617.509.961	116.728.992.939

(*) Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng tại ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank) với lãi suất 6%/năm và khoản tiền gửi giao dịch chứng khoán trên tài khoản giao dịch chứng khoán tại Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT có kỳ hạn dưới 3 tháng với lãi suất 3,5%/năm.

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

6 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc	16.783.289.648	-	17.759.598.492	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	1.377.816.110	-	18.920.746.346	-
- Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A	4.254.000.000	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.816.124.241	(259.529.981)	2.880.868.544	(259.529.981)
	24.231.229.999	(259.529.981)	39.561.213.382	(259.529.981)
Trong đó:	1.381.010.790	-	19.015.911.762	-
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)</i>				

7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang (*)	16.930.849.996	-	16.930.849.996	-
- Các nhà cung cấp khác	7.986.966.701	(149.032.114)	19.113.172.840	(149.032.114)
	24.917.816.697	(149.032.114)	36.044.022.836	(149.032.114)

(*) Là các khoản thanh toán theo tiến độ cho Công ty TNHH Bim Kiên Giang căn cứ theo Hợp đồng mua bán bất động sản tại thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (i)	1.989.282.180.968	-	3.728.300.697.726	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt (ii)	22.447.860.274	-	23.000.000.000	-
- Bà Vũ Thị Duyên (iii)	29.650.000.000	-	29.650.000.000	-
- Bà Phan Thị Duyên (iv)	22.000.000.000	-	22.000.000.000	-
- Bà Vũ Thị Dung (v)	57.800.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác (vi)	4.747.433.156	(988.576.000)	4.747.433.156	(988.576.000)
	2.125.927.474.398	(988.576.000)	3.807.698.130.882	(988.576.000)
Phải thu về cho vay các bên liên quan	22.447.860.274	-	23.000.000.000	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)

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

(i) Theo các hợp đồng cho vay:

+ Các hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink với thời hạn 03 tháng. Khoản cho vay dùng để sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay. Lãi suất cho vay là 10,5%/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 các Hợp đồng này. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2022 là 577.000.000.000 VND.

+ Các hợp đồng và phụ lục gia hạn hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Tập đoàn) và Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: Khoản cho vay để phục vụ nhu cầu đầu tư, kinh doanh của Bên vay. Thời hạn vay là 1 năm, lãi suất từ 8,5%/năm đến 13,16%/năm. Tài sản đảm bảo là các quyền tài sản, các tài sản và lợi ích khác thuộc sở hữu của Bên vay. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2022 là 1.297.085.000.000 VND.

+ Các hợp đồng cho vay và phụ lục gia hạn giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (Công ty con của Tập đoàn) và Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: Khoản cho vay để đầu tư kinh doanh. Thời hạn cho vay không quá 12 tháng, lãi suất cho vay từ 8%/năm đến 10,8%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2022 là 43.522.277.735 VND.

+ Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Công nghệ IVND (Công ty con của Tập đoàn) và Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: Khoản cho vay để đầu tư kinh doanh. Thời hạn cho vay 06 tháng, lãi suất cho vay 9%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là 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). Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2022 là 30.075.671.233 VND.

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

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau (tiếp theo):

+ Hợp đồng cho vay số 12122022-01/HĐVTSV/TT ngày 12/12/2022 giữa Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In (Công ty con của Tập đoàn) và Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: Khoản cho vay để đầu tư kinh doanh. Thời hạn cho vay 03 tháng, lãi suất cho vay 10,5%/năm. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2022 là 3.500.000.000 VND.

+ Hợp đồng cho vay số 29082022-02/HĐVTS/TL-STB ngày 29/08/2022 giữa Công ty Cổ phần Stockbook (Công ty con của Tập đoàn) và Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: Khoản cho vay để đầu tư kinh doanh. Thời hạn cho vay 06 tháng, lãi suất cho vay 8,5%/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). Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2022 là 10.000.000.000 VND.

+ Hợp đồng cho vay số 27122022-03/HĐVTS/TL ngày 27/12/2022 giữa Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư TISA (Công ty con của Tập đoàn) và Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: Khoản cho vay để đầu tư kinh doanh. Thời hạn cho vay 06 tháng, lãi suất cho vay 9%/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). Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2022 là 9.000.000.000 VND.

+ Hợp đồng cho vay số 21122022-03/HĐVTS/TL ngày 21/12/2022 giữa Công ty Cổ phần Propfit (Công ty con của Tập đoàn) và Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: Khoản cho vay để đầu tư kinh doanh. Thời hạn cho vay 06 tháng, lãi suất cho vay 9%/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). Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2022 là 8.000.000.000 VND.

+ Các hợp đồng cho vay và Phụ lục gia hạn hợp đồng giữa Công ty CP Khách sạn Du lịch Đại Dương và Công ty TNHH Bất động sản Anvie Hội An (Công ty con của Tập đoàn) với Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: Khoản cho vay để đầu tư, kinh doanh, thời hạn cho vay đến ngày 16/03/2023 với lãi suất 9,5%/năm đến 10,3%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2022 là 11.099.232.000 VND.

(ii) Khoản cho vay theo các Hợp đồng vay và phụ lục gia hạn hợp đồng giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An (Công ty con của Tập đoàn) và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Việt. Khoản cho vay với thời hạn 12 tháng, lãi suất 8%/năm. Mục đích vay: Sử dụng cho mục đích đầu tư, kinh doanh. Tài sản đảm bảo là các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay để đảm bảo nghĩa vụ quy định tại hợp đồng. Số dư khoản cho vay tại ngày 31/12/2022 là 22.447.860.274 VND.

(iii) Hợp đồng cho vay số 05/2020/NCT-TCKT ngày 29/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (Công ty con của Tập đoàn) và bà Vũ Thị Duyên, mục đích vay là đầu tư kinh doanh. Thời hạn khoản cho vay được gia hạn theo phụ lục đến ngày 01/07/2023 với lãi suất 1,5%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2022 là 29.650.000.000 VND.

(iv) Hợp đồng cho vay số 06/2020/NCT-TCKT ngày 31/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (Công ty con của Tập đoàn) và bà Phan Thị Duyên, mục đích vay là đầu tư kinh doanh. Thời gian khoản cho vay được gia hạn theo phụ lục đến ngày 01/07/2023 với lãi suất 1,5%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2022 là 22.000.000.000 VND.

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

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau (tiếp theo):

(v) Hợp đồng cho vay số 0401/2022/HDVV ngày 04/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (Công ty con của Tập đoàn) và bà Vũ Thị Dung, mục đích vay là đầu tư kinh doanh. Thời hạn khoản cho vay từ 04/01/2022 đến 04/01/2023 với lãi suất 10%/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 vay). Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2022 là 57.800.000.000 VND.

(vi) Bao gồm:

Các hợp đồng Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Tập đoàn) cho Công ty CP Lắp máy Điện nước Licogi vay để thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nhà thầu phụ phục vụ thi công hạng mục thuộc Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B. Thời gian cho vay 06 tháng. Lãi suất cho vay từ 15% đến 16%/360 ngày. Tài sản thế chấp là giá trị đã thi công tại công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B chưa được nghiệm thu thanh toán tương ứng với giá trị vay cùng tiền lãi khi đến hạn thanh toán. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2022 là 3.250.000.000 VND; và

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

9 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay	42.278.078.679	-	77.023.598.926	-
- Tạm ứng	22.892.371.300	(2.995.764.698)	20.813.355.428	(2.995.764.698)
- Phải thu về hợp tác đầu tư	-	-	13.690.919.574	-
- Kinh phí GPMB Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (i)	7.796.286.150	-	13.393.564.747	-
- Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (ii)	23.342.187.000	-	17.144.671.000	-
- Kinh phí giải phóng mặt bằng của Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (iii)	19.105.084.881	-	13.304.212.800	-
- Trung tâm Giải phóng mặt bằng và Môi trường đô thị (iv)	10.570.288.983	-	-	-
- Phải thu khác	2.030.930.851	(875.107.902)	2.032.075.994	(890.041.602)
	128.015.227.844	(3.870.872.600)	157.402.398.469	(3.885.806.300)

9 . PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	17.402.387.000	-	16.587.387.000	-
+ Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (iii)	12.422.387.000	-	12.422.387.000	-
+ Các khoản khác	4.980.000.000	-	4.165.000.000	-
	17.402.387.000	-	16.587.387.000	-
c) Trong đó:	1.751.466.667	-	1.270.230.137	-

**Phải thu khác là
các bên liên quan**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)

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

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

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

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

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	6.203.983.471	(116.459.916)	5.297.271.804	(200.215.300)
- Công cụ, dụng cụ	9.712.251	-	9.712.251	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.400.260.899	-	587.641.095	-
- Thành phẩm	4.036.532.316	-	3.045.277.838	-
- Hàng hóa	1.311.408.123	-	440.270.480	-
	13.961.897.060	(116.459.916)	9.380.173.468	(200.215.300)

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
- Xây dựng cơ bản	55.700.161.573	39.606.793.185
+ Dự án Khu sinh thái Lũng Xuân (i)	7.143.397.520	5.764.004.155
+ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (ii)	15.988.410.558	11.914.090.420
+ Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (Riverine Cantho City) (iii)	16.835.200.345	15.410.684.519
+ Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong (iv)	8.291.929.640	2.624.698.454
+ Các dự án khác	7.441.223.510	3.893.315.637
- Sửa chữa lớn	810.211.930	452.492.291
	56.510.373.503	40.059.285.476

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

(ii) Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 1535/QĐ-UBND ngày 25/06/2019. Chủ đầu tư là Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A, tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 621 tỷ VND, mục đích của dự án là xây dựng khu đô thị mới với diện tích khoảng 22 ha. Thời gian hoạt động của dự án là 50 năm, tiến độ thực hiện dự án là 5 năm, từ năm 2019 đến năm 2024. Dự án đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng.

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

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

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 02.

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 03.

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	4.578.359.545	12.825.447.304	17.403.806.849
Số dư cuối kỳ	4.578.359.545	12.825.447.304	17.403.806.849
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	5.279.431.896	5.279.431.896
- Khấu hao trong kỳ	-	218.354.700	218.354.700
Số dư cuối kỳ	-	5.497.786.596	5.497.786.596
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	4.578.359.545	7.546.015.408	12.124.374.953
Tại ngày cuối kỳ	4.578.359.545	7.327.660.708	11.906.020.253

Chi tiết danh mục bất động sản đầu tư tại 31/12/2022:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
- Quyền sử dụng đất lâu dài tại Phường Cẩm Châu, Hội An, Quảng Nam	4.578.359.545	-	4.578.359.545
- Căn hộ B-0408 tại Cao ốc Manor, 91 Nguyễn Hữu Cánh, quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh	5.435.061.041	2.150.057.573	3.285.003.468
- Quyền sử dụng đất lâu dài ở số 20 Lê Đại Hành, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hồng Bàng, Hải Phòng	7.390.386.263	3.347.729.023	4.042.657.240
	17.403.806.849	5.497.786.596	11.906.020.253

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí bảo hiểm	328.338.508	226.260.231
- Chi phí thuê văn phòng, cửa hàng	124.541.055	38.863.636
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	107.681.676	35.091.034
- Các khoản khác	198.496.332	2.955.413
	759.057.571	303.170.313

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.553.167.315	483.070.146
- Chi phí sửa chữa cải tạo	2.236.568.006	1.939.610.932
- Phí tư vấn pháp lý cấp quyền sử dụng đất tại 19 Trúc Khê (i)	3.188.888.896	3.322.222.229
- Lợi thế quyền thuê đất (ii)	132.734.632.935	138.501.582.229
- Lợi thế quyền thuê đất và phát triển dự án (iii)	27.445.481.543	28.029.019.771
- Chi phí dịch vụ công nghệ thông tin	473.633.667	-
- Các khoản khác	290.509.336	118.520.662
	167.922.881.698	172.394.025.969

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

(ii) Tại thời điểm đạt quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Ong Trung Ương, Tập đoàn đã ghi nhận giá trị Lợi thế quyền thuê đất của Công ty con này theo giá trị hợp lý với số tiền 154.886.038.169 VND, chi phí phân bổ quý 4 năm 2022 là 1.453.587.219 VND tương ứng với thời gian sử dụng đất.

(iii) Tại thời điểm đạt quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ, Tập đoàn đã ghi nhận giá trị Lợi thế quyền thuê đất và phát triển dự án của Công ty con này theo giá trị hợp lý với số tiền 28.612.557.999 VND, chi phí phân bổ quý 4 năm 2022 là 147.083.608 VND tương ứng với thời gian sử dụng đất.

16 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Xem chi tiết Phụ lục 04.

17 . VAY

Xem chi tiết Phụ lục 05.

18 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có	Giá trị	Số có
		khả năng trả nợ		khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà TP Hồ Chí Minh	780.000.000	780.000.000	1.079.999.998	1.079.999.998
- TPD PTE Limited	828.336.186	828.336.186	828.336.186	828.336.186
- Công ty Cổ phần Giải pháp phần mềm tài chính	1.004.000.000	1.004.000.000	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	2.677.255.612	2.677.255.612	4.292.189.635	4.292.189.635
	5.289.591.798	5.289.591.798	6.200.525.819	6.200.525.819
Phải trả người bán là các bên liên quan	1.043.787.200	1.043.787.200	330.000.000	330.000.000

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 06.

20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	114.098.388	359.727.143
- Lãi trái phiếu phát hành	166.594.573.059	122.225.394.963
- Phí phát hành trái phiếu	250.000.000	2.610.000.000
- Chi phí xây dựng nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B	3.460.640.043	2.454.060.254
- Chi phí phải trả khác	408.435.563	305.756.189
	170.827.747.053	127.954.938.549
Chi phí phải trả với bên liên quan	250.000.000	2.610.000.000
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)</i>		

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	1.009.343.181	695.167.281
- Bảo hiểm xã hội	520.200.565	316.792.841
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.689.647.720	1.659.647.720
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.907.385.185	367.682.655
- Nhận đặt cọc (*)	80.000.000.000	80.000.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	548.339.313	1.513.341.670
	87.674.915.964	84.552.632.167
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.300.000.000	567.000.000
	1.300.000.000	567.000.000
c) Phải trả khác là các bên liên quan	80.515.400.000	80.515.400.000
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)</i>		

(*) Khoản nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect theo hợp đồng số 01/2019/HĐĐCDA ngày 26/12/2019 và phụ lục gia hạn về việc Đặt cọc cho Hợp đồng Chuyển nhượng khu Văn Phòng hình thành trong tương lai tại Dự án Tòa nhà Văn Phòng, Trung tâm Nghiên cứu và Giới thiệu sản phẩm Ong của Công ty Cổ phần Ong Trung Ương tại địa chỉ Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội. Dự án đang trong giai đoạn xin cấp phép thực hiện đầu tư. Thời gian đặt cọc 42 tháng.

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem chi tiết Phụ lục 07

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022	Tỷ lệ	01/01/2022	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	1.185.732.000.000	55,45	988.110.000.000	55,45
- Bà Lương Thu Hằng	112.245.600.000	5,25	93.538.000.000	5,25
- Các cổ đông khác	840.380.150.000	39,30	700.316.960.000	39,30
	2.138.357.750.000	100,00	1.781.964.960.000	100,00

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	1.781.964.960.000	890.982.480.000
- Vốn góp tăng trong năm	356.392.790.000	890.982.480.000
- Vốn góp cuối năm	2.138.357.750.000	1.781.964.960.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	367.682.655	75.494.854.255
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	7.842.620.500	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	7.842.620.500	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	4.302.917.970	75.127.171.600
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	4.302.917.970	75.127.171.600
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	3.907.385.185	367.682.655

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	213.835.775	178.196.496
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	213.835.775	178.196.496
- Cổ phiếu phổ thông	213.835.775	178.196.496
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	213.835.775	178.196.496
- Cổ phiếu phổ thông	213.835.775	178.196.496
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	63.444.313.353	42.910.291.621
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	587.398.219	587.398.219
	64.031.711.572	43.497.689.840

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

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

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

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Doanh thu bán điện thương phẩm	52.305.685.714	52.552.632.054
Doanh thu bán hàng	5.937.865.388	4.197.908.665
Doanh thu bán thành phẩm	3.077.696.816	2.969.027.782
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.856.987.601	23.719.094.022
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh	(422.515.830)	1.197.535.493
	73.755.719.689	84.636.198.016
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)	7.161.526.207	6.437.337.719

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Giá vốn bán điện thương phẩm	21.909.058.718	22.001.896.307
Giá vốn của hàng hóa đã bán	3.552.361.272	2.299.082.473
Giá vốn của thành phẩm đã bán	2.836.808.107	2.640.672.411
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.982.311.812	3.389.208.735
Giá vốn từ hợp tác kinh doanh	873.352.059	430.161.645
Phân bổ lợi thế quyền thuê đất	1.600.670.827	1.745.356.333
	34.754.562.795	32.506.377.904

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	73.447.817.428	70.312.890.270
Lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	-	12.325.163.213
Lãi chuyển nhượng trái phiếu và chứng chỉ tiền gửi	886.798.550	56.798.280.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá cuối kỳ	-	9.564.666
Lãi trái phiếu, chứng chỉ tiền gửi	426.301.370	-
	74.760.917.348	139.445.898.149
Trong đó: Doanh thu tài chính đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)	976.857.743	215.243.151

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu phát hành	113.246.739.746	75.688.752.358
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	(5.079.411.337)	(135.294.885)
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	217.192.574.571	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	255.690.305	674.254.309
	325.615.593.285	76.227.711.782
Trong đó: Chi phí tài chính đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)	255.379.067	428.736.953

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	113.960.031	83.716.989
Chi phí nhân công	1.098.992.768	1.116.971.202
Chi phí khấu hao tài sản cố định	47.344.146	147.845.355
Chi phí dịch vụ mua ngoài	153.287.661	197.150.805
Chi phí khác bằng tiền	224.681.479	127.976.702
	1.638.266.085	1.673.661.053

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Chi phí nhân công	14.998.464.633	4.437.976.171
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	313.809.760	340.707.775
Chi phí khấu hao tài sản cố định	410.608.513	20.884.348
Thuế, phí, và lệ phí	1.120.183.198	60.367.275
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng	(19.547.041)	39.042.120
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.236.735.092	4.102.737.302
Chi phí khác bằng tiền	659.254.287	493.981.370
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	1.705.939.523	2.333.327.571
	22.425.447.965	11.829.023.931

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	21.014.596.947
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	2.076.994.317	2.973.698.256
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.076.994.317	23.988.295.203

31 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	86.100.211.610	17.680.951.517
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	86.100.211.610	17.680.951.517

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	47.210.717.024	48.413.877.682
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	47.210.717.024	48.413.877.682

c) Chi phí thuế thu nhập hoãn lại

	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
	VND	VND
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(68.103.367.967)	(27.406.187.422)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(1.364.848.669)
	(68.103.367.967)	(28.771.036.091)

32 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(179.030.746.257)	186.195.824.413
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(179.030.746.257)	186.195.824.413
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	213.835.775	213.835.775
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(837)	871

33 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

		Giá trị sổ kế toán			
		31/12/2022		01/01/2022	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính					
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.617.509.961	-	116.728.992.939	-	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	169.648.844.843	(4.130.402.581)	213.550.998.851	(4.145.336.281)	
Các khoản cho vay	2.125.927.474.398	(988.576.000)	3.807.698.130.882	(988.576.000)	
Đầu tư dài hạn	928.400.000.000	(407.220.000.000)	708.400.000.000	-	
	3.271.593.829.202	(412.338.978.581)	4.846.378.122.672	(5.133.912.281)	
Nợ phải trả tài chính					
Vay và nợ			4.586.217.460.861	4.301.788.089.992	
Phải trả người bán, phải trả khác			94.264.507.762	91.320.157.986	
Chi phí phải trả			170.827.747.053	127.954.938.549	
			4.851.309.715.676	4.521.063.186.527	

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

33 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	<u>Trên 1 đến 5 năm</u> VND
Tại ngày 31/12/2022	
Đầu tư dài hạn	521.180.000.000
	<u>521.180.000.000</u>
Tại ngày 01/01/2022	
Đầu tư dài hạn	708.400.000.000
	<u>708.400.000.000</u>

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động 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).

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u> VND	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u> VND	<u>Cộng</u> VND
Tại ngày 31/12/2022			
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.617.509.961	-	47.617.509.961
Phải thu khách hàng, phải thu khác	148.116.055.262	17.402.387.000	165.518.442.262
Các khoản cho vay	2.124.938.898.398	-	2.124.938.898.398
	<u>2.320.672.463.621</u>	<u>17.402.387.000</u>	<u>2.338.074.850.621</u>
Tại ngày 01/01/2022			
Tiền và các khoản tương đương tiền	116.728.992.939	-	116.728.992.939
Phải thu khách hàng, phải thu khác	192.818.275.570	16.587.387.000	209.405.662.570
Các khoản cho vay	3.806.709.554.882	-	3.806.709.554.882
	<u>4.116.256.823.391</u>	<u>16.587.387.000</u>	<u>4.132.844.210.391</u>

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:

33 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Vay và nợ	517.348.571.677	4.061.367.352.059	7.501.537.125	4.586.217.460.861
Phải trả người bán, phải trả khác	92.964.507.762	1.300.000.000	-	94.264.507.762
Chi phí phải trả	170.827.747.053	-	-	170.827.747.053
	781.140.826.492	4.062.667.352.059	7.501.537.125	4.851.309.715.676
Tại ngày 01/01/2022				
Vay và nợ	713.635.334.219	3.566.509.229.792	21.643.525.981	4.301.788.089.992
Phải trả người bán, phải trả khác	90.753.157.986	567.000.000	-	91.320.157.986
Chi phí phải trả	127.954.938.549	-	-	127.954.938.549
	932.343.430.754	3.567.076.229.792	21.643.525.981	4.521.063.186.527

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.

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

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

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

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Mối quan hệ	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Công ty liên kết		
- Cho thuê văn phòng, điện nước, phí dịch vụ quản lý, tiền vận chuyển		1.296.145.702	6.179.064.995
- Chuyển nhượng trái phiếu, chứng chỉ tiền gửi		663.196.755.050	-
- Lãi chuyển nhượng trái phiếu, chứng chỉ tiền gửi		509.016.800	-
- Phí phát hành trái phiếu, phí lưu ký, phí đại lý, phí đảm bảo		2.125.399.204	233.325.996
- Gửi tiền hỗ trợ lãi suất		25.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Công ty liên kết		
- Phí phát hành trái phiếu		165.515.982	195.410.957

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ (tiếp theo):

	Mối quan hệ	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect - Cho thuê văn phòng, điện nước	Công ty liên kết	110.011.435	57.272.724
Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect - Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	Công ty liên kết	2.615.712.586	1.056.621.394
Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Việt - Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	Công ty nhận vốn góp	11.621.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Anvie và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect - Doanh thu cung cấp dịch vụ	Công ty liên kết	201.000.000	201.000.000
Công ty CP Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect - Doanh thu hợp tác đầu tư, tiền điện	Công ty liên kết	2.027.035.484	3.125.000.000
Công ty TNHH BH Capital và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect - Doanh thu cung cấp phần mềm	Công ty liên kết	900.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động sản Anvie Hội An và Công ty cổ phần xây dựng và Thương Mại Việt - Lãi cho vay	Công ty nhận vốn góp	467.840.943	215.243.151
Công ty Cổ phần Công nghệ IVND và Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính - Mua phần mềm	Công ty liên kết	4.404.000.000	-

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

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Mối quan hệ	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Công ty liên kết		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn		-	18.889.911.762
- Chi phí phải trả về phát hành trái phiếu		-	1.660.000.000
- Nhận ký quỹ dài hạn		800.000.000	-
- Tiền gửi hỗ trợ lãi suất		25.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Công ty liên kết		
- Chi phí phải trả về phát hành trái phiếu		250.000.000	950.000.000
- Phải trả người bán ngắn hạn		-	330.000.000
Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Công ty liên kết		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn		79.764.854	30.834.584
- Phải trả người bán ngắn hạn		39.787.200	-
Công ty CP Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Công ty liên kết		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn		1.283.040.000	-
- Phải trả ngắn hạn khác		15.400.000	15.400.000
- Phải trả dài hạn khác		500.000.000	500.000.000
Công ty CP Ong Trung Ương và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Công ty liên kết		
- Nhận đặt cọc		80.000.000.000	80.000.000.000
- Phải thu khách hàng ngắn hạn		-	126.000.000
Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty cổ phần xây dựng và Thương Mại Việt	Công ty nhận vốn góp		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn		3.194.680	-
Công ty TNHH Bất Động sản Anvie và Công ty cổ phần xây dựng và Thương Mại Việt	Công ty nhận vốn góp		
- Phải thu về cho vay ngắn hạn		22.447.860.274	23.000.000.000
- Phải thu ngắn hạn khác		1.751.466.667	1.270.230.137
Công ty CP Stockbook và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Công ty liên kết		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn		10.773.500	-

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

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán (tiếp theo):

	Mối quan hệ	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty TNHH Bất động sản Anvie và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Công ty liên kết		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn		4.237.756	-
Công ty Cổ phần Công nghệ IVND và Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính	Công ty liên kết		
- Phải trả người bán ngắn hạn		1.004.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

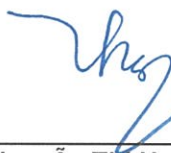
	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Thu nhập của các thành viên trong Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	440.000.000	135.000.000
<i>Trong đó, thu nhập của Chủ tịch Hội đồng quản trị</i>	<i>54.000.000</i>	<i>45.000.000</i>

36 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất đã cho quý IV năm 2021 đã được Công ty lập và trình bày và đã được Chủ tịch Hội đồng quản trị phê duyệt.



Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 1 năm 2023

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	31/12/2022		01/01/2022	
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
		VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị trái phiếu		979.866.928.960	-	1.016.637.658	-
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thiên Minh	TMG201902	-	-	416.483.550	-
+ Công ty Cổ phần Bình Hiệp	BHW202002	-	-	600.154.108	-
+ Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận	SBPCB22227002	63.999.928.960	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam	TNGCB2224003	511.675.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam	TNGCB2124001	404.192.000.000	-	-	-
		979.866.928.960	-	1.016.637.658	-

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

b) Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

	Mã chứng khoán	Địa chỉ	31/12/2022		01/01/2022	
			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
			%	%	%	VND
Đầu tư vào công ty liên kết						
- Công ty CP Chứng khoán VNDirect (i)	VND	Tp. Hà Nội	25,84	25,84	25,84	2.343.864.408.044
- Công ty CP Dược phẩm ECO (ii)		Tp. Hồ Chí Minh	20,00	20,00	20,00	14.651.436.509
- Công ty CP Giải pháp Phần mềm Tài chính		Tp. Hà Nội	29,79	29,79	31,11	32.571.207.781
- Công ty CP Du Lịch Dịch Vụ Hội An	HOT	Tỉnh Quảng Nam	20,01	20,01	20,01	45.685.625.831
- Công ty CP Điện Nông Thôn Trà Vinh	DTV	Tỉnh Trà Vinh	20,43	20,43	20,43	23.008.953.851
- Công ty CP Biggee (iii)		Tp. Hà Nội	31,00	-	-	-
						2.459.781.632.016
						3.869.806.592.519

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

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

(i) Trong kỳ, Công ty thực hiện quyền mua phát hành thêm với tỷ lệ 1:1 của cổ đông hiện hữu bằng việc chuyển tiền mua 112.376.708 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng số tiền là 1.123.767.080.000 VND (tương ứng với giá mua là 10.000 VND/cổ phiếu) và nhận 89.901.366 cổ phiếu thường (tỷ lệ thưởng 100:80). Tại ngày 31/12/2022, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty liên kết là 25,84%.

Thông tin về việc sử dụng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay xem tại Thuyết minh số 17.

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

(iii) Công ty liên kết gián tiếp thông qua các công ty con mới hợp nhất là Công ty Cổ phần Stockbook và Công ty Cổ phần Công nghệ IVND với tổng tỷ lệ vốn góp là 31,00% vốn điều lệ.

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết - Công ty Cổ phần Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn có giá gốc là 128,05 tỷ VND (số lượng: 5.400.000 cổ phần, tổng mệnh giá: 54 tỷ VND), Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị khoản đầu tư.

Theo Quyết định số 221/QĐ-HDQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị, Công ty đã xử lý ghi giảm khoản đầu tư này (bù đắp bằng nguồn dự phòng) do đánh giá khoản đầu tư không còn khả năng thu hồi. Tại ngày 31/12/2022, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn lần lượt là 76,13% và 30%.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong kỳ: Xem Thuyết minh 35.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Mã CK	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt (a)	5.000.000.000		5.000.000.000	(1.109.635.029)
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (b) (1)	928.400.000.000	521.180.000.000	708.400.000.000	-
- Công ty Cổ phần Stringee (a) (2)	8.391.011.200	-	-	-
	941.791.011.200	521.180.000.000	713.400.000.000	(1.109.635.029)

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

(b) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu này trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2021 và ngày 31/12/2022.

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

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

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

(1) Trong năm, Công ty thực hiện quyền mua phát hành thêm với tỷ lệ 1:1 của cổ đông hiện hữu bằng việc đăng ký mua 22.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, tổng số tiền là 220.000.000.000 VND (tương ứng với giá mua là 10.000 VND/cổ phiếu) và nhận 6.600.000 cổ phiếu thường (tỷ lệ thường 100:30). Tại ngày 31/12/2022, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ là 10,91%.

(2) Trong năm, Công ty Cổ phần Stockbook trở thành Công ty con của Tập đoàn nên khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty này vào Công ty Cổ phần Stringee đã trở thành khoản đầu tư vào đơn vị khác của Tập đoàn.

Thông tin chi tiết về các công ty nhận vốn đầu tư của Công ty vào ngày 31/12/2022 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 Xây dựng và Thương mại Việt (*)	01 Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội	51,89%	0,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật công trình, xây dựng công trình, buôn bán thực phẩm, quặng kim loại.
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
Công ty Cổ phần Stringee	Tầng 16, tòa nhà văn phòng 2 - Dự án Sun Square, Số 21 Lê Đức Thọ, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	6,83%	14,77%	Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi; Lập trình máy vi tính

(*) Công ty TNHH Bất động sản Anvie (Công ty con của Tập đoàn) đăng ký góp 71,43% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt. Tại ngày 31/12/2022, Công ty đã góp đủ số vốn góp đăng ký. Do Công ty xác định không nắm giữ quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt theo Thỏa thuận số 0806/2017/TTCĐC/TMV ngày 08/06/2017 nên khoản đầu tư này được phân loại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

Phụ lục 02 : TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	TSCĐ hữu hình khác	Cộng VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu kỳ	842.624.589.469	328.950.214.234	5.065.665.985	2.207.744.606	226.160.265	898.551.799	1.179.972.926.358
Số tăng trong kỳ	-	2.023.703.476	80.000.000	364.478.182	-	-	2.468.181.658
- <i>Mua trong kỳ</i>	-	2.023.703.476	80.000.000	364.478.182	-	-	2.468.181.658
Số dư cuối kỳ	842.624.589.469	330.973.917.710	5.145.665.985	2.572.222.788	226.160.265	898.551.799	1.182.441.108.016
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu kỳ	240.048.286.938	183.749.863.448	1.754.330.912	1.850.910.137	226.160.265	113.761.773	427.743.313.473
Số tăng trong kỳ	30.816.640.824	21.796.151.234	658.427.448	211.416.267	-	172.780.248	53.655.416.021
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	30.816.640.824	21.796.151.234	658.427.448	211.416.267	-	172.780.248	53.655.416.021
Số dư cuối kỳ	270.864.927.762	205.546.014.682	2.412.758.360	2.062.326.404	226.160.265	286.542.021	481.398.729.494
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu kỳ	602.576.302.531	145.200.350.786	3.311.335.073	356.834.469	-	784.790.026	752.229.612.885
Tại ngày cuối kỳ	571.759.661.707	125.427.903.028	2.732.907.625	509.896.384	-	612.009.778	701.042.378.522

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 187.392.434.215 VND;

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 13.331.109.718 VND.

Phụ lục 03 : TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Nhãn hiệu hàng hóa VND	Phần mềm máy vi tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	356.250.000	1.878.627.442	440.000.000	2.674.877.442
Số tăng trong kỳ	-	34.946.224.429	-	34.946.224.429
- <i>Mua trong kỳ</i>	-	21.313.843.641	-	21.313.843.641
- <i>Tăng do hợp nhất KD</i>	-	13.632.380.788	-	13.632.380.788
Số dư cuối kỳ	356.250.000	36.824.851.871	440.000.000	37.621.101.871
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	229.733.795	1.718.507.319	195.440.132	2.143.681.246
Số tăng trong kỳ	71.250.000	6.294.462.767	101.423.773	6.467.136.540
- <i>Tăng do hợp nhất KD</i>	-	1.784.332.987	-	1.784.332.987
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	71.250.000	4.510.129.780	101.423.773	4.682.803.553
Số cuối kỳ	300.983.795	8.012.970.086	296.863.905	8.610.817.786
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	126.516.205	160.120.123	244.559.868	531.196.196
Tại ngày cuối kỳ	55.266.205	28.811.881.785	143.136.095	29.010.284.085

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.086.968.642 VND.

Phụ lục 04 : LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty CP Khách sạn Du lịch Đại Dương	Công ty CP Năng lượng Bắc Hà	Công ty CP Cơ khí Ngành In	Công ty CP Ong Trung ương	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Cộng VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	9.215.886.844	1.139.840.432	7.247.912.227	51.773.781.815	6.420.128.793	75.797.550.111
Số dư cuối kỳ	9.215.886.844	1.139.840.432	7.247.912.227	51.773.781.815	6.420.128.793	75.797.550.111
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	4.147.149.078	1.139.840.432	4.348.747.338	14.669.238.182	642.012.879	24.946.987.909
Số phân bổ, tổn thất trong kỳ	921.588.684	-	724.791.223	5.177.378.182	481.509.659	7.305.267.748
Số dư cuối kỳ	5.068.737.762	1.139.840.432	5.073.538.561	19.846.616.364	1.123.522.538	32.252.255.657
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	5.068.737.766	-	2.899.164.889	37.104.543.633	5.778.115.914	50.850.562.202
Tại ngày cuối kỳ	4.147.149.082	-	2.174.373.666	31.927.165.451	5.296.606.255	43.545.294.454

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý IV năm 2022

Phụ lục 05 : VAY

	01/01/2022		Trong năm		31/12/2022	
	Số có khả năng trả nợ				Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị VND		Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	1.179.526.000	1.179.526.000	6.300.000.000	3.000.000.000	4.479.526.000	4.479.526.000
- Các cá nhân (1)	1.179.526.000	1.179.526.000	6.300.000.000	3.000.000.000	4.479.526.000	4.479.526.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	712.455.808.219	712.455.808.219	512.869.045.677	712.455.808.218	512.869.045.677	512.869.045.677
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (3)	12.800.000.000	12.800.000.000	12.000.000.000	12.800.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	-	-	1.141.988.856	-	1.141.988.856	1.141.988.856
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (5)	599.669.863.014	599.669.863.014	-	599.669.863.013	-	-
+ Mệnh giá trái phiếu	600.000.000.000	600.000.000.000	-	600.000.000.000	-	-
+ Chi phí phát hành	(330.136.986)	(330.136.986)	-	(330.136.987)	-	-
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (6)	99.985.945.205	99.985.945.205	499.727.056.821	99.985.945.205	499.727.056.821	499.727.056.821
+ Mệnh giá trái phiếu	100.000.000.000	100.000.000.000	500.000.000.000	100.000.000.000	500.000.000.000	500.000.000.000
+ Chi phí phát hành	(14.054.795)	(14.054.795)	(272.943.179)	(14.054.795)	(272.943.179)	(272.943.179)
	713.635.334.219	713.635.334.219	519.169.045.677	715.455.808.218	517.348.571.677	517.348.571.677
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn	102.696.363.083	102.696.363.083	-	20.070.994.428	82.625.368.655	82.625.368.655
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (3)	80.980.404.782	80.980.404.782	-	17.000.000.000	63.980.404.782	63.980.404.782
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	9.802.071.051	9.802.071.051	-	570.994.428	9.231.076.623	9.231.076.623
- Các cá nhân (2)	11.913.887.250	11.913.887.250	-	2.500.000.000	9.413.887.250	9.413.887.250
Trái phiếu thường	4.197.912.200.909	4.197.912.200.909	999.990.000.000	698.789.634.703	4.499.112.566.206	4.499.112.566.206
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (5)	2.899.202.182.645	2.899.202.182.645	999.990.000.000	599.460.356.165	3.299.731.826.480	3.299.731.826.480
+ Mệnh giá trái phiếu	2.900.000.000.000	2.900.000.000.000	1.000.000.000.000	600.000.000.000	3.300.000.000.000	3.300.000.000.000
+ Chi phí phát hành	(797.817.355)	(797.817.355)	(10.000.000)	(539.643.835)	(268.173.520)	(268.173.520)
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (6)	1.298.710.018.264	1.298.710.018.264	-	99.329.278.538	1.199.380.739.726	1.199.380.739.726
+ Mệnh giá trái phiếu	1.300.000.000.000	1.300.000.000.000	-	100.000.000.000	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000
+ Chi phí phát hành	(1.289.981.736)	(1.289.981.736)	-	(670.721.462)	(619.260.274)	(619.260.274)
	4.300.608.563.992	4.300.608.563.992	999.990.000.000	718.860.629.131	4.581.737.934.861	4.581.737.934.861
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(712.455.808.219)	(712.455.808.219)	(512.869.045.677)	(712.455.808.218)	(512.869.045.677)	(512.869.045.677)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	3.588.152.755.773	3.588.152.755.773			4.068.868.889.184	4.068.868.889.184

Phụ lục 05 : VAY (tiếp theo)

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

(1) Theo các hợp đồng vay:

- Các hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Ong Trung ương (Công ty con của Tập đoàn) với các cá nhân là cán bộ công nhân viên và người nuôi ong với lãi suất 1,2%/năm đến 13%/năm. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với thời gian vay không quá 12 tháng. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022 là 1.179.526.000 VND.
- Hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood (Công ty con của Tập đoàn) với cá nhân, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 5%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022 là 2.900.000.000 VND.

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

(2) Theo các hợp đồng vay:

- Hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood (Công ty con của Tập đoàn) với các cá nhân, thời hạn vay đến 31/12/2025, lãi suất 0%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022 là 9.263.887.250 VND.
- Hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Ong Trung ương (Công ty con của Tập đoàn) với các cá nhân là cán bộ công nhân viên, lãi suất 8%/năm. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với thời hạn vay từ 15 đến 18 tháng. Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/12/2022 là 150.000.000 VND.
- (3) Khoản vay giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 190/KHDN-HBT/2017 ngày 28/12/2017, hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 6634338(3) - 2019 ngày 01/07/2019 và các phụ lục hợp đồng. Số tiền vay là 100 tỷ VND, giải ngân trong vòng 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày rút vốn lần đầu. Mục đích vay để tài trợ vốn đầu tư cho Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B. Gốc vay được trả mỗi quý theo lịch trả nợ. Lãi suất được xác định tại thời điểm giải ngân và theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31/12/2022, số dư nợ gốc của khoản vay là 63.980.404.782 VND, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 12.000.000.000 VND.
- Tài sản đảm bảo:
+ Tài sản hình thành từ vốn vay bao gồm toàn bộ giá trị công trình, thiết bị, tài sản hình thành từ Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B (Xem chi tiết ở thuyết minh số 12);
+ Cổ phần Công ty CP Chứng khoán VNDirect (số lượng: 6.500.000 cổ phiếu, không bao gồm cổ phiếu ưu đãi biểu quyết) thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A.
- (4) Khoản vay dài hạn giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Hợp đồng số 341/2020/HDTĐ/HKM/01 ngày 07/01/2021. Giá trị khoản vay là 9.802.071.051 VND. Mục đích khoản vay để mua bất động sản. Thời hạn vay 120 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn là 18 tháng. Lãi suất 8,2%/năm, Tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản là quyền nhận nhà ở, quyền đòi nợ các khoản phải thu, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh khai thác nhà ở, toàn bộ các quyền, quyền tài sản khác mà bên đảm bảo phát sinh theo Hợp đồng mua bán bất động sản. Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/12/2022 là 9.231.076.623 VND.

Phụ lục 05 : VAY (tiếp theo)

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

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

- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 1/2021. Mục đích phát hành: Bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh và hoạt động hợp pháp khác của Tổ chức phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các mục đích sau:
 - (i) Cấu trúc nguồn vốn trung và dài hạn của Tổ chức phát hành;
 - (ii) Bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, dự án của Tổ chức phát hành;
 - (iii) Đầu tư ngắn hạn, trung hạn và các sản phẩm đầu tư an toàn, có lãi suất cố định trên thị trường vốn/tiền tệ để tối ưu hóa nguồn vốn cho Công ty.
 - (iv) Hỗ trợ vốn (gồm cả cho vay) cho các doanh nghiệp có liên quan, các công ty trong cùng tập đoàn; cho vay đối với các doanh nghiệp khác (ngắn hạn hoặc trung hạn) để tối ưu hiệu suất sử dụng vốn của Công ty;
 - (v) Đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến ngành nghề kinh doanh của Công ty; tài cơ cấu các khoản vay, bổ sung vốn lưu động cho 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 Đầu tư I.P.A phát hành đợt 2/2021 ngày 15/11/2021. Mục đích phát hành: Bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh và hoạt động hợp pháp khác của Tổ chức phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các mục đích sau:
 - (i) Cấu trúc nguồn vốn trung và dài hạn của Tổ chức phát hành;
 - (ii) Bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, dự án của Tổ chức phát hành;
 - (iii) Đầu tư ngắn hạn, trung hạn và các sản phẩm đầu tư an toàn, có lãi suất cố định trên thị trường vốn/tiền tệ để tối ưu hóa nguồn vốn cho Công ty.
 - (iv) Hỗ trợ vốn (gồm cả cho vay) cho các doanh nghiệp có liên quan, các công ty trong cùng tập đoàn; cho vay đối với các doanh nghiệp khác (ngắn hạn hoặc trung hạn) để tối ưu hiệu suất sử dụng vốn của Công ty;
 - (v) Đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến ngành nghề kinh doanh của Công ty; tài cơ cấu các khoản vay, bổ sung vốn lưu động cho 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.

Phụ lục 05 : VAY (tiếp theo)

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

- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 3/2021 ngày 20/12/2021. Mục đích phát hành: Bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh và hoạt động hợp pháp khác của Tổ chức phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các mục đích sau:
 - (i) Cấu trúc nguồn vốn trung và dài hạn của Tổ chức phát hành;
 - (ii) Bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, dự án của Tổ chức phát hành;
 - (iii) Đầu tư ngắn hạn, trung hạn và các sản phẩm đầu tư an toàn, có lãi suất cố định trên thị trường vốn/tiền tệ để tối ưu hóa nguồn vốn cho Công ty.
 - (iv) Hỗ trợ vốn (gồm cả cho vay) cho các doanh nghiệp có liên quan, các công ty trong cùng tập đoàn; cho vay đối với các doanh nghiệp khác (ngắn hạn hoặc trung hạn) để tối ưu hiệu suất sử dụng vốn của Công ty;
 - (v) Đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến ngành nghề kinh doanh của Công ty; tái cơ cấu các khoản vay, bổ sung vốn lưu động cho 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.

- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 1/2022 ngày 25/02/2022. Mục đích phát hành: Bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh và hoạt động hợp pháp khác của Tổ chức phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các mục đích sau:
 - (i) Cấu trúc nguồn vốn trung và dài hạn của Tổ chức phát hành;
 - (ii) Bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, dự án của Tổ chức phát hành;
 - (iii) Đầu tư ngắn hạn, trung hạn và các sản phẩm đầu tư an toàn, có lãi suất cố định trên thị trường vốn/tiền tệ để tối ưu hóa nguồn vốn cho Công ty.
 - (iv) Hỗ trợ vốn (gồm cả cho vay) cho các doanh nghiệp có liên quan, các công ty trong cùng tập đoàn; cho vay đối với các doanh nghiệp khác (ngắn hạn hoặc trung hạn) để tối ưu hiệu suất sử dụng vốn của Công ty;
 - (v) Đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến ngành nghề kinh doanh của Công ty; tái cơ cấu các khoản vay, bổ sung vốn lưu động cho 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.

Nguồn vốn huy động từ các đợt phát hành trái phiếu đã được Công ty sử dụng phù hợp với mục đích sử dụng vốn theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty.

Phụ lục 05 : VAY (tiếp theo)

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

(6) Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng Lượng Bắc Hà phát hành:

- Trái phiếu Công ty CP Năng lượng Bắc Hà phát hành đợt 4 năm 2020. Mục đích phát hành: Bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh và hoạt động hợp pháp khác của Tổ chức phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các mục đích sau:

- (i) Cấu trúc nguồn vốn trung và dài hạn của Tổ chức phát hành;
- (ii) Bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, dự án của Tổ chức phát hành;
- (iii) Đầu tư ngắn hạn, trung hạn và các sản phẩm đầu tư an toàn, có lãi suất cố định trên thị trường vốn/tiền tệ để tối ưu hóa nguồn vốn cho Công ty.
- (iv) Hỗ trợ vốn (gồm cả cho vay) cho các doanh nghiệp có liên quan, các công ty trong cùng tập đoàn; cho vay đối với các doanh nghiệp khác (ngắn hạn hoặc trung hạn) để tối ưu hiệu suất sử dụng vốn của Công ty;
- (v) Đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến ngành nghề kinh doanh của Công ty; tái cơ cấu các khoản vay, bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

Khối lượng đã phát hành là 1.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu: 3 năm từ tháng 2 năm 2020; Lãi suất cố định 10,5%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 270.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân và các tổ chức.

- Trái phiếu Công ty CP Năng lượng Bắc Hà phát hành đợt 5 năm 2020 ngày 11/11/2020. Mục đích phát hành: Bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh và hoạt động hợp pháp khác của Tổ chức phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các mục đích sau:

- (i) Cấu trúc nguồn vốn trung và dài hạn của Tổ chức phát hành;
- (ii) Bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, dự án của Tổ chức phát hành;
- (iii) Đầu tư ngắn hạn, trung hạn và các sản phẩm đầu tư an toàn, có lãi suất cố định trên thị trường vốn/tiền tệ để tối ưu hóa nguồn vốn cho Công ty.
- (iv) Hỗ trợ vốn (gồm cả cho vay) cho các doanh nghiệp có liên quan, các công ty trong cùng tập đoàn; cho vay đối với các doanh nghiệp khác (ngắn hạn hoặc trung hạn) để tối ưu hiệu suất sử dụng vốn của Công ty;
- (v) Đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến ngành nghề kinh doanh của Công ty; tái cơ cấu các khoản vay, bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

Khối lượng đã phát hành là 4.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm từ tháng 11 năm 2020; Lãi suất cố định 10%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành cho đợt này là 900.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân và các tổ chức.

Phụ lục 05 : VAY (tiếp theo)

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

- Trái phiếu Công ty CP Năng lượng Bắc Hà phát hành đợt 6 năm 2021 ngày 25/03/2021. Mục đích phát hành: Bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh và hoạt động hợp pháp khác của Tổ chức phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các mục đích sau:

- (i) Cấu trúc nguồn vốn trung và dài hạn của Tổ chức phát hành;
- (ii) Bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, dự án của Tổ chức phát hành;
- (iii) Đầu tư ngắn hạn, trung hạn và các sản phẩm đầu tư an toàn, có lãi suất cố định trên thị trường vốn/tiền tệ để tối ưu hóa nguồn vốn cho Công ty.
- (iv) Hỗ trợ vốn (gồm cả cho vay) cho các doanh nghiệp có liên quan, các công ty trong cùng tập đoàn; cho vay đối với các doanh nghiệp khác (ngắn hạn hoặc trung hạn) để tối ưu hiệu suất sử dụng vốn của Công ty;
- (v) Đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến ngành nghề kinh doanh của Công ty; tái cơ cấu các khoản vay, bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

Khối lượng đã phát hành là 1.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm từ ngày 25/03/2021; Lãi suất cố định 10,5%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 200.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân và các tổ chức.

- Trái phiếu Công ty CP Năng lượng Bắc Hà phát hành đợt 7 năm 2021 ngày 06/04/2021. Mục đích phát hành: Bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh và hoạt động hợp pháp khác của Tổ chức phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các mục đích sau:

- (i) Cấu trúc nguồn vốn trung và dài hạn của Tổ chức phát hành;
- (ii) Bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, dự án của Tổ chức phát hành;
- (iii) Đầu tư ngắn hạn, trung hạn và các sản phẩm đầu tư an toàn, có lãi suất cố định trên thị trường vốn/tiền tệ để tối ưu hóa nguồn vốn cho Công ty.
- (iv) Hỗ trợ vốn (gồm cả cho vay) cho các doanh nghiệp có liên quan, các công ty trong cùng tập đoàn; cho vay đối với các doanh nghiệp khác (ngắn hạn hoặc trung hạn) để tối ưu hiệu suất sử dụng vốn của Công ty;
- (v) Đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến ngành nghề kinh doanh của Công ty; tái cơ cấu các khoản vay, bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

Khối lượng đã phát hành là 2.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm từ ngày 06/04/2021; Lãi suất cố định 10,5%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 400.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân và các tổ chức.

Phụ lục 05 : VAY (tiếp theo)

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

- Trái phiếu Công ty CP Năng lượng Bắc Hà phát hành đợt 8 năm 2021 ngày 09/06/2021. Mục đích phát hành: Bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh và hoạt động hợp pháp khác của Tổ chức phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các mục đích sau:

- (i) Cấu trúc nguồn vốn trung và dài hạn của Tổ chức phát hành;
- (ii) Bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, dự án của Tổ chức phát hành;
- (iii) Đầu tư ngắn hạn, trung hạn và các sản phẩm đầu tư an toàn, có lãi suất cố định trên thị trường vốn/tiền tệ để tối ưu hóa nguồn vốn cho Công ty.
- (iv) Hỗ trợ vốn (gồm cả cho vay) cho các doanh nghiệp có liên quan, các công ty trong cùng tập đoàn; cho vay đối với các doanh nghiệp khác (ngắn hạn hoặc trung hạn) để tối ưu hiệu suất sử dụng vốn của Công ty;
- (v) Đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến ngành nghề kinh doanh của Công ty; tái cơ cấu các khoản vay, bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

Khối lượng đã phát hành là 1.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm từ ngày 09/06/2021; Lãi suất cố định 10,5%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 200.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân và các tổ chức.

- Trái phiếu phát hành Công ty CP Năng lượng Bắc Hà đợt 9 năm 2021 ngày 26/11/2021. Mục đích phát hành: Bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh và hoạt động hợp pháp khác của Tổ chức phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các mục đích sau:

- (i) Cấu trúc nguồn vốn trung và dài hạn của Tổ chức phát hành;
- (ii) Bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, dự án của Tổ chức phát hành;
- (iii) Đầu tư ngắn hạn, trung hạn và các sản phẩm đầu tư an toàn, có lãi suất cố định trên thị trường vốn/tiền tệ để tối ưu hóa nguồn vốn cho Công ty.
- (iv) Hỗ trợ vốn (gồm cả cho vay) cho các doanh nghiệp có liên quan, các công ty trong cùng tập đoàn; cho vay đối với các doanh nghiệp khác (ngắn hạn hoặc trung hạn) để tối ưu hiệu suất sử dụng vốn của Công ty;
- (v) Đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến ngành nghề kinh doanh của Công ty; tái cơ cấu các khoản vay, bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

Khối lượng đã phát hành là 3.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không phải khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm từ ngày 26/11/2021; Lãi suất cố định 9,5%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 10.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức.

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

Phụ lục 06 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	01/01/2022		Trong năm				31/12/2022	
	Số phải thu VND	Số phải nộp VND	Tăng do hợp nhất KD		Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số phải thu VND	Số phải nộp VND
- Thuế Giá trị gia tăng	-	3.691.588.140	-	-	19.468.888.970	21.777.582.638	2.129.481	1.385.023.953
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	856.611.200	56.656.119.709	417.484.855	-	11.762.490.086	59.993.617.325	963.650.051	8.586.997.743
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	1.174.397.364	318.824.427	-	11.600.566.646	11.168.623.496	-	1.925.164.941
- Thuế Tài nguyên	-	660.249.805	-	-	13.878.371.821	13.923.934.395	-	612.899.731
- Thuế Nhà đất và tiền thuế đất	1.010.727.547	18.309.995	-	-	6.872.352.357	5.828.672.654	1.000.000	52.262.151
- Phí dịch vụ môi trường	-	1.253.039.256	-	-	5.295.760.416	5.295.564.180	-	1.253.235.492
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	7.497.204	2.408.049	-	-	2.124.675.204	2.108.515.500	-	12.858.049
	<u>1.874.835.951</u>	<u>63.456.112.318</u>	<u>736.309.282</u>	<u>-</u>	<u>71.003.105.500</u>	<u>120.096.510.188</u>	<u>966.779.532</u>	<u>13.828.442.060</u>

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

Phụ lục 07 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu kỳ này	1.781.964.960.000	93.994.294.886	21.455.145.438	-	42.910.291.621	587.398.219	1.423.724.929.264	369.348.662.027	3.733.985.681.455
Tăng vốn trong kỳ này (*)	356.392.790.000	(93.994.294.886)	-	-	-	-	(262.398.495.114)	-	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	106.421.579.327	39.983.793.548	146.405.372.875
Phân phối lợi nhuận (**)	-	-	-	-	-	-	(1.448.241.226)	-	(1.448.241.226)
Ảnh hưởng do hợp nhất thêm Công ty con	-	-	-	-	-	-	(19.354.923.754)	68.496.021.336	49.141.097.582
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại công ty con do chuyển nhượng trong Tập đoàn	-	-	-	-	-	-	10.101.211.044	(10.101.211.044)	-
Ảnh hưởng do Công ty con PPLN (***)	-	-	10.267.010.496	-	20.534.021.732	-	(9.589.944.861)	(43.176.190.867)	(21.965.103.500)
Ảnh hưởng do biến động vốn chủ sở hữu tại công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	(5.305.212.773)	-	(5.305.212.773)
Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(727.453.258)	118.662.058	(608.791.200)
Số dư cuối kỳ này	2.138.357.750.000	-	31.722.155.934	-	63.444.313.353	587.398.219	1.241.423.448.649	424.669.737.058	3.900.204.803.213

(*) Trong kỳ, Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu:

- Tổng số cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu: 35.639.279 cổ phiếu;
- Tỷ lệ thực hiện: 1:0,2 (Cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được quyền nhận 20 cổ phiếu phát hành thêm);
- Nguồn vốn phát hành: Thặng dư vốn cổ phần và Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối;
- Ngày kết thúc đợt phát hành: 17/06/2022;
- Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 44/2016/GCNCNP-VSD-3 cấp lần đầu ngày 09/05/2016 và thay đổi lần thứ ba ngày 13/07/2022, theo đó số lượng chứng khoán đăng ký bỏ sung là 35.639.279 cổ phiếu, tổng số lượng chứng khoán đăng ký hiện tại là 213.835.775 cổ phiếu.

(**) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 133/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/06/2022 thông qua việc phân phối lợi nhuận năm 2021, Công ty trích Quỹ khen thưởng phúc lợi với số tiền 1.448.241.226 VND.

(***) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông của Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Tập đoàn), công ty con công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2021 như sau:

	Phân phối lợi nhuận tại Công ty con VND	Lợi ích Công ty mẹ tại Công ty con VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại Công ty con VND
Trích Quỹ đầu tư phát triển	25.844.967.000	18.139.745.052	7.705.221.948
Trích bổ sung Vốn khác của chủ sở hữu	12.922.483.000	9.069.872.175	3.852.610.825
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	12.922.483.000	9.069.872.175	3.852.610.825
Chia cổ tức	33.244.113.100	23.332.965.993	9.911.147.107
Trích thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	1.200.000.000	842.241.124	357.758.876
Khử khi hợp nhất	-	-	(11.557.832.773)
	86.134.046.100	60.454.696.519	14.121.516.808

