

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

Số: 33/2022/CBTT-IPA

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

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

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

 - Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2021;
 - Giải trình biến động KQKD Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2021
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 27/01/2022 tại website: <http://www.ipa.com.vn/>.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo hợp nhất quý 4/2021
- Giải trình biến động KQKD BCTC hợp nhất quý 4/2021

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



(Handwritten signature)

NGUYỄN THỊ HƯƠNG THẢO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Quý 4 năm 2021



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

| Mã số TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | VND | VND |
| 100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 4.159.904.683.886 | 1.527.598.594.579 |
| 110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 116.733.259.767 | 19.424.878.597 |
| 111 1. Tiền | | 113.733.259.767 | 16.624.878.597 |
| 112 2. Các khoản tương đương tiền | | 3.000.000.000 | 2.800.000.000 |
| 120 II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 4 | 947.355.012 | 906.954.116 |
| 121 1. Chứng khoán kinh doanh | | 947.355.012 | 906.954.116 |
| 130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 4.029.246.318.053 | 1.495.615.852.980 |
| 131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 40.095.305.396 | 40.679.712.834 |
| 132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 36.044.022.836 | 30.940.459.555 |
| 135 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 7 | 3.807.663.733.885 | 1.146.460.374.138 |
| 136 4. Phải thu ngắn hạn khác | 8 | 150.579.182.639 | 283.000.028.669 |
| 137 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (5.224.102.275) | (5.552.897.788) |
| 139 6. Tài sản thiếu chờ xử lý | | 88.175.572 | 88.175.572 |
| 140 IV. Hàng tồn kho | 9 | 6.934.108.391 | 6.874.794.431 |
| 141 1. Hàng tồn kho | | 7.134.323.691 | 7.075.009.731 |
| 149 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (200.215.300) | (200.215.300) |
| 150 V. Tài sản ngắn hạn khác | | 6.043.642.663 | 4.776.114.455 |
| 151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 14 | 425.837.615 | 399.682.691 |
| 152 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 3.380.450.664 | 3.001.756.503 |
| 153 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 18 | 2.237.354.384 | 1.374.675.261 |

| | | | |
|--|-----------|--------------------------|--------------------------|
| 200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 4.303.891.833.619 | 2.592.732.142.426 |
| 210 I. Các khoản phải thu dài hạn | | 16.587.387.000 | 29.658.440.008 |
| 216 1. Phải thu dài hạn khác | 8 | 16.587.387.000 | 29.658.440.008 |
| 220 II. Tài sản cố định | | 752.847.806.090 | 876.348.106.443 |
| 221 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 752.311.083.194 | 798.949.034.442 |
| 222 - Nguyên giá | | 1.179.972.926.358 | 1.173.592.522.922 |
| 223 - Giá trị hao mòn lũy kế | | (427.661.843.164) | (374.643.488.480) |
| 227 2. Tài sản cố định vô hình | 12 | 536.722.896 | 77.399.072.001 |
| 228 - Nguyên giá | | 2.674.877.442 | 87.076.423.426 |
| 229 - Giá trị hao mòn lũy kế | | (2.138.154.546) | (9.677.351.425) |
| 230 III. Bất động sản đầu tư | 13 | 12.124.374.953 | 12.342.729.653 |
| 231 - Nguyên giá | | 17.403.806.849 | 17.403.806.849 |
| 232 - Giá trị hao mòn lũy kế | | (5.279.431.896) | (5.061.077.196) |
| 240 IV. Tài sản dở dang dài hạn | 10 | 40.144.283.997 | 210.322.455.003 |
| 242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 40.144.283.997 | 210.322.455.003 |
| 250 V. Đầu tư tài chính dài hạn | 4 | 3.162.335.724.180 | 1.215.390.696.864 |
| 252 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 2.453.650.552.123 | 1.110.390.741.864 |
| 253 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 713.400.000.000 | 5.000.000.000 |
| 254 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (4.714.827.943) | - |
| 255 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | - | 99.999.955.000 |
| 260 VI. Tài sản dài hạn khác | | 319.852.257.399 | 248.669.714.455 |
| 261 1. Chi phí trả trước dài hạn | 14 | 257.098.859.594 | 150.649.473.511 |
| 262 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | | 17.680.951.517 | 17.079.649.496 |
| 263 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | | - | - |
| 268 4. Tài sản dài hạn khác | | - | - |
| 269 5. Lợi thế thương mại | 15 | 45.072.446.288 | 80.940.591.448 |
| 270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 8.463.796.517.505 | 4.120.330.737.005 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

| Mã số NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | VND | VND |
| 300 C. NỢ PHẢI TRẢ | | 4.676.673.535.240 | 2.186.909.838.018 |
| 310 I. Nợ ngắn hạn | | 942.090.273.657 | 735.620.136.020 |
| 311 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 17 | 6.963.765.187 | 23.591.439.867 |
| 312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | | 515.535.229 | 30.070.002 |
| 313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 18 | 55.077.994.912 | 36.634.050.503 |
| 314 4. Phải trả người lao động | | 1.774.159.695 | 2.241.411.033 |
| 315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 127.649.182.360 | 106.129.755.440 |
| 318 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | 940.569.445 | 978.069.423 |
| 319 7. Phải trả ngắn hạn khác | 20 | 3.524.693.767 | 81.093.433.888 |
| 320 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 16 | 713.799.389.014 | 464.794.731.480 |
| 321 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | | 46.634.278 | 69.850.614 |
| 322 10. Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 31.798.349.770 | 20.057.323.770 |
| 330 II. Nợ dài hạn | | 3.734.583.261.583 | 1.451.289.701.998 |
| 337 1. Phải trả dài hạn khác | 20 | 80.567.000.000 | 80.567.000.000 |
| 338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 16 | 3.587.988.700.978 | 1.292.005.497.511 |
| 341 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | 66.027.560.605 | 78.717.204.487 |
| 400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 3.787.122.982.265 | 1.933.420.898.987 |
| 410 I. Vốn chủ sở hữu | 21 | 3.787.122.982.265 | 1.933.420.898.987 |
| 411 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 1.781.964.960.000 | 890.982.480.000 |
| 411a <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i> | | 1.781.964.960.000 | 890.982.480.000 |
| 411b <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | | - | - |
| 412 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 93.994.294.886 | 79.884.523.490 |
| 414 3. Vốn khác của chủ sở hữu | | 21.455.145.438 | 13.303.978.497 |
| 415 4. Cổ phiếu quỹ | | - | (35.861.096.800) |
| 418 5. Quỹ đầu tư phát triển | | 42.910.291.621 | 26.607.957.739 |
| 420 6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 587.398.219 | 587.398.219 |
| 421 7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 1.476.994.753.351 | 495.420.764.130 |
| 421a <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i> | | 564.089.069.629 | 326.080.190.452 |
| 421b <i>LNST chưa phân phối năm nay</i> | | 912.905.683.722 | 169.340.573.678 |
| 429 8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 369.216.138.750 | 462.494.893.712 |
| 440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 8.463.796.517.505 | 4.120.330.737.005 |

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Vũ Hiền
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý 4/2021 | | Quý 4/2020 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|-------|--|-------------|------------------|----------------|-------------------|-----------------|------------------------------------|----------|
| | | | VND | VND | VND | VND | Năm 2021 | Năm 2020 |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22 | 140.292.554.966 | 78.824.653.232 | 687.387.630.056 | 248.126.720.720 | | |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | 82.116.963 | | 134.649.244 | 18.401.800 | | |
| 10 | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 140.210.438.003 | 78.824.653.232 | 687.252.980.812 | 248.108.318.920 | | |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 23 | 73.410.756.921 | 34.402.050.783 | 466.995.396.470 | 151.251.098.440 | | |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 66.799.681.082 | 44.422.602.449 | 220.257.584.342 | 96.857.220.480 | | |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 24 | 185.724.482.423 | 29.693.783.149 | 1.620.121.760.939 | 121.462.682.494 | | |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 25 | 80.230.065.480 | 35.192.286.090 | 288.481.142.785 | 101.398.205.599 | | |
| 23 | - Trong đó: Chi phí lãi vay | | 75.726.828.189 | 35.571.929.578 | 231.881.275.488 | 99.209.338.319 | | |
| 24 | 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | | 80.813.733.191 | 21.626.165.121 | 366.570.722.122 | 104.437.097.196 | | |
| 25 | 9. Chi phí bán hàng | 26 | 7.626.424.884 | 2.394.490.004 | 34.636.415.235 | 9.041.436.945 | | |
| 26 | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 27 | 13.473.308.709 | 22.175.319.997 | 41.703.361.470 | 40.728.446.102 | | |
| 30 | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 232.008.097.624 | 35.980.454.628 | 1.842.129.147.913 | 171.588.911.524 | | |
| 31 | 12. Thu nhập khác | 28 | 45.376.097 | 16.550.244.814 | 178.924.456 | 17.035.481.517 | | |
| 32 | 13. Chi phí khác | 29 | 652.282.250 | 1.220.780.516 | 3.019.348.010 | 2.063.192.852 | | |
| 40 | 14. Lợi nhuận khác | | (606.906.153) | 15.329.464.298 | (2.840.423.554) | 14.972.288.665 | | |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 231.401.191.471 | 51.309.918.926 | 1.839.288.724.359 | 186.561.200.189 | | |
| 51 | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | | 16.059.094.119 | 427.518.776 | 229.483.243.418 | 2.707.050.934 | | |
| 52 | 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | | (27.555.722.416) | 4.585.773.165 | (33.094.305.728) | (1.410.982.477) | | |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 242.897.819.768 | 46.296.626.985 | 1.642.899.786.669 | 185.265.131.732 | | |

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 4 năm 2021

| | | | | |
|----|--|-----------------|-------------------|-----------------|
| 61 | 19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | 242.530.846.156 | 1.615.662.028.864 | 169.340.573.678 |
| 62 | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 366.973.612 | 27.237.757.805 | 15.924.558.054 |
| 70 | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 2.281 | 17.688 | 1.940 |

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Vũ Hiền

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý 4/2021 | | Quý 4/2020 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm 2021 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm 2020 | |
|---|--|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------------|-----|---|-----|
| | | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | | | | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | 231.401.191.471 | 51.309.918.926 | 1.839.288.724.359 | 186.561.200.189 | | | | |
| 02 | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | | | | | |
| | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 6.653.683.272 | 14.962.906.542 | 53.346.008.937 | 54.035.890.253 | | | | |
| 03 | - Các khoản dự phòng | 3.007.394.323 | 713.951.893 | 4.362.816.094 | 369.886.939 | | | | |
| 04 | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | - | 67.752.663 | - | 67.752.663 | | | | |
| 05 | - Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư | (145.266.631.054) | (43.134.727.675) | (1.768.738.379.265) | (217.714.559.095) | | | | |
| 06 | - Chi phí lãi vay | 75.726.828.189 | 35.571.929.578 | 231.881.275.488 | 99.209.338.319 | | | | |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 171.522.466.201 | 59.491.731.927 | 360.140.445.613 | 122.529.509.268 | | | | |
| 09 | - Tăng/giảm các khoản phải thu | 63.857.901.024 | (171.475.404.615) | 139.731.369.911 | (230.725.441.693) | | | | |
| 10 | - Tăng/giảm hàng tồn kho | (1.564.934.282) | (683.168.231) | (59.313.960) | 41.742.978.289 | | | | |
| 11 | - Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | 63.635.699.632 | 16.914.023.372 | 24.107.743.525 | 46.574.133.663 | | | | |
| 12 | - Tăng/giảm chi phí trả trước | (110.256.606.117) | (143.682.472) | (106.475.541.007) | 5.027.238.857 | | | | |
| 13 | - Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh | - | 4.946.590.000 | (40.400.896) | 11.639.910.709 | | | | |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | (41.891.598.382) | (3.970.654.292) | (191.903.662.708) | (55.789.178.974) | | | | |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | (157.823.571.070) | (819.022.900) | (175.233.278.507) | (1.853.820.409) | | | | |
| 16 | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | - | - | - | - | | | | |
| 17 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | - | (360.000.000) | (984.709.000) | (720.000.000) | | | | |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | (12.520.642.995) | (96.099.587.211) | 49.282.652.971 | (61.574.670.290) | | | | |

II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

| | | | | | |
|----|--|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 4.717.530.670 | (11.553.370.369) | (13.870.337.388) | (90.394.671.595) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | - | 6.106.000.000 | - | 6.106.000.000 |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | (3.339.554.393.356) | (642.670.695.852) | (5.156.500.000.000) | (1.244.590.695.852) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 1.572.692.719.178 | 426.872.602.740 | 2.501.968.061.644 | 467.552.602.740 |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | (739.535.354.120) | (128.446.419.849) | (1.558.831.133.000) | (153.946.419.849) |
| 26 | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 35.000.000.000 | (13.707.042.500) | 1.409.999.681.405 | - |
| 27 | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 231.400.801.202 | 15.755.968.715 | 349.945.191.259 | 89.818.224.388 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | (2.235.278.696.426) | (347.642.957.115) | (2.467.288.536.080) | (925.454.960.168) |

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | | | | | |
|----|--|--------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|
| 32 | 1. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 35.861.096.800 | - | 35.861.096.800 | - |
| 33 | 2. Tiền thu từ đi vay | 986.103.377.066 | 425.053.983.269 | 3.017.362.363.287 | 1.240.586.643.897 |
| 34 | 3. Tiền trả nợ gốc vay | 1.321.065.234.808 | (28.192.452.209) | (462.663.465.753) | (244.730.319.782) |
| 36 | 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | (53.625.600) | (508.250.200) | (75.245.730.055) | (509.000.200) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 2.342.976.083.074 | 396.353.280.860 | 2.515.314.264.279 | 995.347.323.915 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 95.176.743.654 | (47.389.263.466) | 97.308.381.170 | 8.317.693.457 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | 21.556.516.113 | 66.882.436.122 | 19.424.878.597 | 11.175.479.199 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | - | (68.294.059) | - | (68.294.059) |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 3 | 116.733.259.767 | 19.424.878.597 | 19.424.878.597 |


Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng




Vũ Hiền
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A nhận sáp nhập với Công ty Cổ phần Đầu tư I.P.A theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103010725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 19/01/2006 với tỷ lệ sáp nhập là 1:1. Tại thời điểm nhận sáp nhập, vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A là 426.647.450.000 VND, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư I.P.A là 173.352.550.000 VND, thặng dư vốn là 370.876.000.000 VND. Sau khi sáp nhập thì vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A vẫn giữ nguyên là 600 tỷ VND và thặng dư vốn phát sinh là 370.867.000.000 VND.

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

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

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

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

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

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư tài chính, tư vấn tài chính;
- Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán;
- Kinh doanh điện thương phẩm;
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản;
- Các dịch vụ khác.

Cấu trúc Công ty

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

| Tên công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|-------------|---------------|------------------------|---|
| 1. Công ty TNHH Bất động sản ANVIE | Hà Nội | 72,64% | 72,64% | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê |
| 2. Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An (i) | Hội An | 72,79% | 100,00% | Kinh doanh bất động sản |
| 3. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lũng Xuân (i) | Hà Nội | 72,64% | 98,00% | Đầu tư dự án thủy điện |
| 4. Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương (i) | Hải Phòng | 58,64% | 80,00% | Kinh doanh bất động sản và khách sạn |
| 5. Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood | Hà Nội | 75,17% | 89,86% | Kinh doanh thực phẩm dinh dưỡng |
| 6. Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long | Cần Thơ | 100,00% | 89,00% | Kinh doanh bất động sản |
| 7. Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In | Hồ Chí Minh | 98,61% | 98,61% | Lắp đặt các máy chuyên dụng, thiết bị ngành in; Sửa chữa máy móc, thiết bị ngành in; Dịch vụ liên quan đến in |
| 8. Công ty CP Ong Trung Ương (ii) | Hà Nội | 83,65% | 98,22% | Kinh doanh, xuất khẩu các sản phẩm từ ong |
| 9. Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà | Lào Cai | 66,40% | 76,41% | Đầu tư dự án thủy điện |
| 10. Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (v) | Hà Nội | 99,75% | 99,75% | Kinh doanh bất động sản |

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

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

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

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

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019. 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.

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.

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

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

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

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

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. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

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

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

2.8 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 sản xuất điện thương phẩm: bao gồm chi phí nhân công và chi phí khấu hao tài sản cố định tháng 12 hàng năm (tương ứng doanh thu tháng 12 được ghi nhận trong tháng 1 năm sau).

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

2.10 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 |
| - Tài sản cố định hữu hình khác | 04 - 07 năm |
| - Phần mềm quản lý | 03 - 08 năm |
| - Tài sản cố định vô hình khác | 04 năm |

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng không thời hạn nên 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.

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 có thời gian sử dụng không thời hạn nên không trích khấu hao.

2.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 Chi phí trả trước

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

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

2.14 Các khoản nợ phải trả

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

2.15 Vay

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

2.16 Chi phí đi vay

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

2.17 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.

2.18 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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:
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 hợp nhất.

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

2.19 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, tiền bản quyền, 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.

2.20 Giá vốn hàng bán

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

2.21 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, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.22 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 năm tài chính.

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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành. Thuế suất thuế TNDN hiện hành là 20%.

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.

2.23 Lãi trên cổ phiếu

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

2.24 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 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 1.170.892.059 | 1.124.834.363 |
| Tiền gửi ngân hàng | 112.562.367.708 | 15.500.044.234 |
| Các khoản tương đương tiền (i) | 3.000.000.000 | 2.800.000.000 |
| | 116.733.259.767 | 19.424.878.597 |

(i) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 1 tháng tại ngân hàng và các tổ chức tài chính.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Chi tiết theo khách hàng có số dư lớn | | | | |
| - Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc | 17.759.598.492 | - | 35.331.918.180 | - |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 22.335.706.904 | (259.529.981) | 5.347.794.654 | (259.529.981) |
| | 40.095.305.396 | (259.529.981) | 40.679.712.834 | (259.529.981) |

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|--|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Viện kỹ thuật Công trình | - | - | 1.417.400.000 | - |
| - Trung tâm Giải phóng mặt bằng và Môi trường đô | 10.570.288.983 | - | 10.570.288.983 | - |
| - Công ty TNHH BIM Kiên Giang | - | - | 8.019.876.313 | - |
| - Các nhà cung cấp khác | 25.473.733.853 | (99.189.994) | 10.932.894.259 | (99.189.994) |
| | 36.044.022.836 | (99.189.994) | 30.940.459.555 | (99.189.994) |

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|---|--------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| - Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (i) | 3.728.300.697.726 | - | 960.975.342.466 | - |
| - Công ty Cổ phần Công nghiệp Xây dựng Toàn Phát (ii) | - | - | 13.413.000.000 | - |
| - Các nhân viên công ty đã nghỉ việc (iii) | - | - | 308.995.513 | (308.995.513) |
| - Công ty CP Xây dựng Ngâm Hà Nội (iv) | - | - | 4.050.000.000 | - |
| - Công ty CP Lắp máy điện nước Licogi (v) | 3.250.000.000 | - | 3.250.000.000 | - |
| - Ông Nguyễn Mạnh Duyệt (vi) | - | - | 9.000.000.000 | - |
| - Ông Lê Việt Bắc (vii) | - | - | 49.000.000.000 | - |
| - Công ty cổ phần xây dựng và Thương Mại Việt (viii) | 23.000.000.000 | - | 53.000.000.000 | - |
| - Bà Vũ Thị Duyệt (ix) | 29.650.000.000 | - | 29.650.000.000 | - |
| - Bà Phan Thị Duyệt (ix) | 22.000.000.000 | - | 22.000.000.000 | - |
| - Các đối tượng khác | 1.463.036.159 | (988.576.000) | 1.813.036.159 | (988.576.000) |
| | 3.807.663.733.885 | (988.576.000) | 1.146.460.374.138 | (1.297.571.513) |

(i) Hợp đồng cho vay giữa các công ty con của Công ty với Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày vay; lãi suất vay vốn được quy định trong từng hợp đồng vay, lãi vay trả một lần vào cuối kỳ hạn vay.

(ii) Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Công nghiệp Xây dựng Toàn Phát, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày vay; lãi suất vay vốn được quy định trong từng hợp đồng vay, lãi vay trả một lần vào cuối kỳ hạn vay. Hợp đồng đã tắt toán.

(iii) Các khoản cho vay theo các hợp đồng, không lãi suất, thời hạn không xác định.

(iv) Hợp đồng cho vay số 01/2018/HĐVV/NHN-BH ngày 18/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty CP Xây dựng Ngâm Hà Nội 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 tối đa 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay là 14%/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. Hợp đồng này đã tắt toán.

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

(vi) Khoản vay không kỳ hạn theo hợp đồng số 2108/2018/HĐVĐT ngày 21/08/2018 giữa Công ty và ông Nguyễn Mạnh Duyệt, lãi suất 10%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là tiền và chứng khoán hình thành từ khoản vay hoặc các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương ứng bằng giá trị khoản vay. Khoản vay đã được thu hồi ngày 21/8/2021.

(vii) Theo hợp đồng số 2612/2019/HĐVV/OTW-TL/CN ngày 26/12/2019 giữa Công ty CP Ong Trung Ương và ông Lê Việt Bắc. Thời hạn cho vay 01 năm, lãi suất cho vay 9%/ năm. Mục đích vay để đầu tư kinh doanh của Bên vay. 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. Khoản vay đã tất toán ngày 31/12/2021.

(viii) Khoản vay theo Hợp đồng số 2904/2020/HĐVV ngày 29/04/2020 giữa Công ty và Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thương Mại Việt với thời hạn 12 tháng, lãi suất 10,8%/năm, mục đích vay là để sử dụng cho mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên vay.

(ix) Hợp đồng vay vốn giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ và bà Vũ Thị Duyên, bà Phan Thị Duyên, mục đích vay là đầu tư kinh doanh. Thời gian cho vay là 01 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay là 3,5%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay.

8 PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| - Phải thu về lãi tiền gửi, lãi tiền | 80.502.877.439 | - | 50.666.272.326 | - |
| - Tạm ứng | 17.297.454.359 | (2.995.764.698) | 20.608.075.129 | (3.375.872.600) |
| - Ký quỹ dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ | 18.406.750.923 | - | - | - |
| - Phải thu theo HĐ Hợp tác đầu tư (*) | 6.009.221.245 | - | 190.555.000.000 | - |
| - Ban quản lý Dự án và phát triển quỹ đất (**) | 26.697.777.547 | - | 18.393.564.747 | - |
| - Phải thu khác | 1.665.101.126 | (896.041.602) | 2.777.116.467 | (520.733.700) |
| + Nhân viên tạm ứng đã nghỉ việc | 757.298.760 | (420.841.602) | 439.858.629 | (420.841.602) |
| + Các khoản khác | 907.802.366 | (475.200.000) | 2.337.257.838 | (99.892.098) |
| | 150.579.182.639 | (3.891.806.300) | 283.000.028.669 | (3.896.606.300) |
| b) Dài hạn | | | | |
| - Ký cược, ký quỹ | 16.587.387.000 | - | 29.658.440.008 | - |
| + Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt | 12.422.387.000 | - | 12.422.387.000 | - |
| - Ký quỹ dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ | - | - | 13.148.053.008 | - |
| - Phải thu khác | 4.165.000.000 | - | 4.088.000.000 | - |
| | 16.587.387.000 | - | 29.658.440.008 | - |

(*) Khoản góp vốn theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 102020/HĐHTĐT/GLX-IPA ngày 28/10/2020 giữa 03 bên: Công ty bất động sản Galaxy Land, Công ty CP Tập đoàn Đầu tư IPA và Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Thế kỷ về việc phân phối và bao tiêu các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ tại quận Hoàng Mai.

(**) Khoản tạm ứng cho Ban quản lý Dự án và phát triển quỹ đất quận Cái Răng và Quận Thốt Nốt về kinh phí giải phóng mặt bằng thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (Riverine Cantho City) và Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học (Chi tiết về Dự án xem tại Thuyết minh 11).

9 HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| - Nguyên liệu, vật | 5.300.966.537 | (200.215.300) | 2.751.861.313 | (200.215.300) |
| - Công cụ, dụng cụ | 12.462.251 | - | 12.462.251 | - |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 543.582.035 | - | 1.032.341.035 | - |
| - Thành phẩm | 2.943.515.163 | - | 1.879.995.756 | - |
| - Hàng hóa | (1.792.765.116) | - | 1.289.751.538 | - |
| - Hàng gửi đi bán | 126.562.821 | - | 108.597.838 | - |
| | 7.134.323.691 | (200.215.300) | 7.075.009.731 | (200.215.300) |

10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

| | 31/12/2021 VND | 01/01/2021 VND |
|--|-----------------------|------------------------|
| + Dự án Khu sinh thái Lũng Xuân (i) | 5.417.657.321 | 5.416.176.821 |
| + Dự án Khu du lịch ven biển Hòn ngọc Á Châu (ii) | - | 180.381.635.017 |
| + Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (iii) | 11.914.090.420 | 5.221.918.811 |
| + Dự án Khu đô thị mới Riverine Nam Cần Thơ (iv) | 15.410.684.519 | 14.932.614.460 |
| + Dự án Tòa nhà văn phòng và trung tâm nghiên cứu giới thiệu sản phẩm ong (v) | 2.590.000.000 | |
| + Dự án khác | 4.811.851.737 | 3.645.194.876 |
| - Sửa chữa lớn nhà máy thủy điện | - | 724.915.018 |
| | 40.144.283.997 | 210.322.455.003 |

(i) Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 251031000075 ngày 29/02/2008 của UBND tỉnh Hòa Bình với tổng mức đầu tư là 448.403.000.000 đồng, tổng diện tích quy hoạch 199,08 ha tại xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

(ii) Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000031 ngày 31/12/2007, điều chỉnh lần 1 ngày 25/07/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng với tổng mức đầu tư là 1.551 tỷ đồng, tổng diện tích quy hoạch 170.000 m² tại phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty con sở hữu dự án.

(iii) Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư theo quyết định số 1535/QĐ-UBND ngày 25/06/2019, tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 621.119.338.570 VND, mục đích của dự án là xây dựng khu đô thị mới với diện tích khoảng 22 ha. Thời gian hoạt động của dự án là 50 năm.

(iv) Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (Riverine Cantho City) được thực hiện tại phường Hưng Phú và phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Tổng diện tích đất khu dự án khoảng 99,86ha với số vốn đầu tư dự kiến là 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.

(v) Dự án "Tòa nhà văn phòng và trung tâm nghiên cứu giới thiệu sản phẩm ong" số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Tổng diện tích đất 5.361,4 m², tổng mức đầu tư 618 tỷ đồng.

11 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 02.

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 03.

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Xem chi tiết Phụ lục 04.

14 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Chi phí bảo hiểm | - | 232.837.030 |
| - Chi phí thuê văn phòng | - | 38.863.601 |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng | 133.868.490 | 85.640.722 |
| - Các khoản khác | 291.969.125 | 42.341.338 |
| | 425.837.615 | 399.682.691 |
| b) Dài hạn | | |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng | 500.480.057 | 437.503.716 |
| - Chi phí sửa chữa cải tạo | 1.215.678.134 | 1.762.044.546 |
| - Chi phí vật tư, hiệu chỉnh thiết bị điện | - | 435.083.325 |
| - Phí tư vấn pháp lý cấp quyền sử dụng đất tại 19 Trúc Khê (i) | 3.195.701.513 | 3.455.555.561 |
| - Các khoản khác | 169.485.368 | 290.754.840 |
| - Lợi thế quyền thuê đất | 252.017.514.522 | 144.268.531.523 |
| | 257.098.859.594 | 150.649.473.511 |

15 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Xem chi tiết Phụ lục 05.

16 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 06.

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|---|----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có | Giá trị | Số có |
| | VND | khả năng trả nợ VND | VND | khả năng trả nợ VND |
| a) Chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn | | | | |
| - Công ty TNHH Cơ điện Zhejiang Jinlun | - | - | 6.145.742.738 | 6.145.742.738 |
| - Công ty CP Công nghiệp Xây dựng Toàn Phát | - | - | 5.161.571.238 | 5.161.571.238 |
| - Công ty CP Licogi 15 | - | - | 1.874.448.006 | 1.874.448.006 |
| - Công ty CP Xây dựng ngầm Hà Nội | - | - | 4.345.515.138 | 4.345.515.138 |
| - Phải trả các đối tượng khác | 6.963.765.187 | 6.963.765.187 | 6.064.162.747 | 6.064.162.747 |
| | 6.963.765.187 | 6.963.765.187 | 23.591.439.867 | 23.591.439.867 |

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 07.

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a) Chi phí phải trả ngắn hạn | | |
| - Chi phí lãi vay | 117.421.587 | 39.825.620.436 |
| - Lãi trái phiếu phát hành | 122.225.394.962 | 42.539.583.333 |
| - Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh | - | - |
| - Chi phí phát hành trái phiếu | 2.610.000.000 | 6.750.000.000 |
| - Chi phí xây dựng nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B | 2.454.060.254 | 17.014.551.671 |
| - Chi phí phải trả khác | 242.305.557 | - |
| | 127.649.182.360 | 106.129.755.440 |

20 PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Tài sản thừa chờ giải quyết | - | - |
| - Kinh phí công đoàn | 500.673.101 | 790.827.794 |
| - Bảo hiểm xã hội | 288.854.441 | 288.854.441 |
| - Lãi vay phải trả | (980.000) | - |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 1.594.247.720 | 1.684.647.720 |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả | 249.124.200 | 75.494.854.255 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 892.774.305 | 2.834.249.678 |
| | 3.524.693.767 | 81.093.433.888 |
| b) Dài hạn | | |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 567.000.000 | 567.000.000 |
| - Nhận đặt cọc (i) | 80.000.000.000 | 80.000.000.000 |
| | 80.567.000.000 | 80.567.000.000 |

21 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem chi tiết Phụ lục 08

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | 31/12/2021 | Tỷ lệ | 01/01/2021 | Tỷ lệ |
|-----------------------------------|--------------------------|------------|------------------------|------------|
| | VND | % | VND | % |
| - Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H | 988.110.000.000 | 55,45% | 478.965.000.000 | 53,76 |
| - Các cổ đông khác | 793.854.960.000 | 44,55% | 412.017.480.000 | 46,24 |
| | 1.781.964.960.000 | 100 | 890.982.480.000 | 100 |

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

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|--|--------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - <i>Vốn góp đầu năm</i> | 890.982.480.000 | 890.982.480.000 |
| - <i>Vốn góp tăng trong năm</i> | 890.982.480.000 | - |
| - <i>Vốn góp cuối năm</i> | 1.781.964.960.000 | 890.982.480.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận | | |
| - <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i> | 75.494.854.255 | 76.003.854.455 |
| - <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i> | - | - |
| + <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i> | - | - |
| - <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i> | 75.245.730.055 | 509.000.200 |
| + <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i> | 75.245.730.055 | 509.000.200 |
| - <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng đối trừ công nợ</i> | - | - |
| + <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i> | - | - |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm | 249.124.200 | 75.494.854.255 |

d) Cổ phiếu

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|--|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 178.196.496 | 89.098.248 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 178.196.496 | 89.098.248 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 178.196.496 | 89.098.248 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (<i>cổ phiếu quỹ</i>) | - | (1.803.500) |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | - | (1.803.500) |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 178.196.496 | 87.294.748 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 178.196.496 | 87.294.748 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND) | 10.000 | 10.000 |

e) Các quỹ của công ty

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

22 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Quý 4 năm 2021 | Quý 4 năm 2020 |
|---|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán điện thương phẩm | 52.552.632.054 | 54.132.403.112 |
| Doanh thu phân phối bất động sản và dịch vụ liên quan (*) | 55.646.726.021 | - |
| Doanh thu bán thành phẩm | 598.418.460 | 4.095.405.609 |
| Doanh thu bán hàng hóa | 7.326.378.994 | 8.478.379.958 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 22.821.653.944 | 7.943.429.060 |
| Doanh thu từ hợp tác kinh doanh | 1.346.745.493 | 4.175.035.493 |

140.292.554.966 **78.824.653.232**

(*) Xem Thuyết minh số 8

23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Quý 4 năm 2021 | Quý 4 năm 2020 |
|--|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn bán điện thương phẩm | 21.760.530.405 | 19.843.079.529 |
| Giá vốn hoạt động phân phối bất động sản (*) | 42.005.835.254 | - |
| Giá vốn của thành phẩm đã bán | 298.888.098 | 2.201.841.893 |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 6.152.258.957 | 5.958.866.029 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 2.704.392.562 | 6.398.263.332 |
| Giá vốn từ hợp tác kinh doanh | 488.851.645 | - |

73.410.756.921 **34.402.050.783**

24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Quý 4 năm 2021 | Quý 4 năm 2020 |
|---|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay và trái phiếu dự thu | 64.452.897.863 | 29.608.906.745 |
| Lãi chuyển nhượng trái phiếu | 54.468.260.000 | - |
| Lãi chuyển nhượng cổ phần | 8.121.381.797 | 84.312.980 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | - | 563.424 |
| Chênh lệch đánh giá lại GTHL khoản đầu tư | 58.517.413.435 | - |
| Doanh thu tài chính khác | 164.529.328 | - |

185.724.482.423 **29.693.783.149**

25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Quý 4 năm 2021 | Quý 4 năm 2020 |
|---|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay, lãi trái phiếu | 75.703.428.189 | 35.571.929.578 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 234.374.428 | 248.657.534 |
| Hoàn nhập dự phòng chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư | (8.339.405.909) | (1.759.553.550) |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 11.854.974.849 | 68.294.059 |
| Chi phí hoạt động tài chính khác | 776.693.923 | 1.062.958.469 |

80.230.065.480 **35.192.286.090**

26 CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Quý 4 năm 2021 | Quý 4 năm 2020 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 24.534.983 | 280.154.007 |
| Chi phí nhân công | 1.116.971.382 | 917.678.632 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 147.845.355 | 124.639.322 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 7.518.173.928 | 911.806.293 |
| Chi phí khác bằng tiền | 650.873.421 | 160.211.750 |
| | - | - |
| | 9.458.399.069 | 2.394.490.004 |

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Quý 4 năm 2021 | Quý 4 năm 2020 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | - | - |
| Chi phí nhân công | 4.454.549.547 | 5.372.652.497 |
| Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng | 168.318.920 | 460.909.008 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 104.159.147 | 131.078.767 |
| Thuế, phí, và lệ phí | 21.824.193 | 428.692.961 |
| Chi phí dự phòng | - | 1.894.353.918 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.721.869.261 | 2.597.115.509 |
| Chi phí khác bằng tiền | 6.722.759.702 | 8.810.501.367 |
| Chi phí phân bổ lợi thế thương mại | 279.827.939 | 2.480.015.970 |
| | 13.473.308.709 | 22.175.319.997 |

28 THU NHẬP KHÁC

| | Quý 4 năm 2021 | Quý 4 năm 2020 |
|--|-------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê tài sản | - | 15.000.000.000 |
| Thu nhập khác | 45.376.097 | 1.550.244.814 |
| | 45.376.097 | 16.550.244.814 |

29 CHI PHÍ KHÁC

| | Quý 4 năm 2021 | Quý 4 năm 2020 |
|-------------------|--------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Các khoản bị phạt | - | |
| Chi phí khác | 652.282.250 | 1.220.780.516 |
| | 652.282.250 | 1.220.780.516 |

30 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại

| | <u>31/12/2021</u> | <u>01/01/2021</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| - Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại | 20% | 20% |
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 17.680.951.517 | 17.079.649.496 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | <u>17.680.951.517</u> | <u>17.079.649.496</u> |

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

| | <u>31/12/2021</u> | <u>01/01/2021</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | 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 | 66.027.560.605 | 78.717.204.487 |
| - Số hoàn nhập thuế hoãn lại do bán Công ty con trong năm | - | - |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | <u>66.027.560.605</u> | <u>78.717.204.487</u> |

31 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 4 năm 2021 VND | Quý 4 năm 2020 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 242.530.846.156 | 45.951.747.508 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 242.530.846.156 | 45.951.747.508 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 106.345.522 | 87.294.748 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 2.281 | 525 |

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm.

32 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

| | Giá trị sổ kế toán | | | |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 116.733.259.767 | - | 19.424.878.597 | - |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 207.261.875.035 | (4.235.526.275) | 353.338.181.511 | (4.156.136.281) |
| Các khoản cho vay | 3.807.663.733.885 | (988.576.000) | 1.246.460.329.138 | (1.297.571.513) |
| Đầu tư ngắn hạn | 947.355.012 | - | 2.741.250 | - |
| | 4.132.606.223.699 | (5.224.102.275) | 1.619.226.130.496 | (5.453.707.794) |
| | | | Giá trị sổ kế toán | |
| | | | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
| | | | VND | VND |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Vay và nợ | | | 4.301.788.089.992 | 1.756.800.228.991 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | | | 91.055.458.954 | 185.251.873.755 |
| Chi phí phải trả | | | 127.649.182.360 | 106.129.755.440 |
| | | | 4.520.492.731.306 | 2.048.181.858.186 |

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

| | <u>Từ 1 năm trở xuống</u> |
|----------------------------|---------------------------|
| | VND |
| Tại ngày 31/12/2021 | |
| Đầu tư ngắn hạn | 906.954.116 |
| Đầu tư dài hạn | - |
| | <u><u>906.954.116</u></u> |
| Tại ngày 01/01/2021 | |
| Đầu tư ngắn hạn | 2.741.250 |
| | <u><u>2.741.250</u></u> |

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

| | Từ 1 năm trở xuống VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Cộng VND |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Tại ngày 31/12/2021 | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 116.733.259.767 | - | 116.733.259.767 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 186.782.681.735 | 16.587.387.000 | 203.370.068.735 |
| Các khoản cho vay | 3.807.663.733.885 | - | 3.807.663.733.885 |
| | 4.111.179.675.387 | 16.587.387.000 | 4.127.767.062.387 |
| Tại ngày 01/01/2021 | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 19.424.878.597 | - | 19.424.878.597 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 319.523.605.222 | 29.658.440.008 | 349.182.045.230 |
| Các khoản cho vay | 1.245.162.757.625 | - | 1.245.162.757.625 |
| | 1.584.111.241.444 | 29.658.440.008 | 1.613.769.681.452 |

Rủi ro thanh khoản

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

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

| | Từ 1 năm trở xuống VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Cộng VND |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Tại ngày 31/12/2021 | | | | |
| Vay và nợ | 713.799.389.014 | 3.587.988.700.978 | - | 4.301.788.089.992 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 10.488.458.954 | 80.567.000.000 | - | 91.055.458.954 |
| Chi phí phải trả | 127.649.182.360 | - | - | 127.649.182.360 |
| | 851.937.030.328 | 3.668.555.700.978 | - | 4.520.492.731.306 |
| Tại ngày 01/01/2021 | | | | |
| Vay và nợ | 464.794.731.480 | 1.262.225.092.729 | 29.780.404.782 | 1.756.800.228.991 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 104.684.873.755 | 80.567.000.000 | - | 185.251.873.755 |
| Chi phí phải trả | 106.129.755.440 | - | - | 106.129.755.440 |
| | 675.609.360.675 | 1.342.792.092.729 | 29.780.404.782 | 2.048.181.858.186 |

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.

33 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

| | Mối quan hệ | Quý 4 năm 2021 VND | Quý 4 năm 2020 VND |
|--|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect | Công ty liên kết | | |
| - Cho thuê văn phòng, điện nước và tiền vận chuyển | | 19.067.731.402 | 4.150.200.670 |
| - Gửi tiền giao dịch chứng khoán | | 126.900.000.000 | 12.000.000.000 |
| - Tất toán tiền gửi giao dịch chứng khoán | | 126.900.000.000 | 18.000.000.000 |
| - Phí phát hành trái phiếu | | 20.000.000 | 600.000.000 |
| Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect | Công ty liên kết | | |
| - Doanh thu bán hàng hóa | | 921.631.535 | 6.454.486.149 |
| - Thu tiền bán hàng hóa | | | |
| Giao dịch giữa Công ty TNHH Anvie và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect | Công ty liên kết | | |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ | | 402.000.000 | 201.000.000 |
| Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Chứng | Công ty liên kết | | |
| - Doanh thu hợp tác kinh doanh | | 1.107.535.493 | 676.790.909 |
| | | - | |
| Số dư tại ngày kết thúc kì kế toán: | Mối quan hệ | 31/12/2021 VND | 01/01/2021 VND |
| Số dư giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect | Công ty liên kết | | |
| - Phải thu ngắn hạn khách hàng | | 18.889.911.762 | 400.685.895 |
| - Tiền gửi giao dịch chứng khoán | | | 1.000.000.000 |
| - Người mua trả tiền trước | | | 1.232.877 |
| - Phải thu ngắn hạn khác | | | |
| - Chi phí phải trả về phát hành trái phiếu | | 1.620.000.000 | 1.650.000.000 |
| Số dư giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect | Công ty liên kết | | |
| - Doanh thu bán hàng hóa | | 49.381.965 | 2.703.931.577 |
| - Người mua trả tiền trước ngắn hạn | | | |
| Số dư giữa 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 | | 1.280.000.000 | 2.100.000.000 |
| Số dư giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và Công ty Chứng khoán VNDIRECT | Công ty liên kết | | |
| - Đặt cọc tiền thuê văn phòng | | 80.000.000.000 | 80.000.000.000 |

Số dư giữa Công ty mẹ và Công ty TNHH Cổ đông lớn
Quản lý Đầu tư H&H
- Cổ tức phải trả

62.858.550.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

| | Quý 4 năm 2021 | Quý 4 năm 2020 |
|--|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| - Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT | 105.000.000 | 75.000.000 |
| Trong đó, thu nhập của Chủ tịch HĐQT | 15.000.000 | 15.000.000 |

34 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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



Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Vũ Hiền

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2022

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Chứng khoán kinh doanh

| | 31/12/2021 | | | | 01/01/2021 | | | |
|--|-------------------|----------------------------|----------------|----------|----------------------------|------------------|------------------|----------|
| | Mã chứng khoán | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | |
| | | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| - Tổng giá trị cổ phiếu + Công ty Cổ phần Vincom Retail (*) | VRE | - | - | - | 2.741.250 | 2.741.250 | 2.741.250 | - |
| - Tổng giá trị trái phiếu + Trái phiếu doanh nghiệp | | 947.355.012 947.355.012 | - | - | 904.212.866 904.212.866 | - | - | - |
| | | <u>947.355.012</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>906.954.116</u> | <u>2.741.250</u> | <u>2.741.250</u> | <u>-</u> |

b) Đầu tư vào công ty liên kết

| | Mã chứng khoán | Nơi thành lập và hoạt động | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | | Giá trị ghi số theo phương pháp vốn chủ sở hữu |
|---|----------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------------|--|
| | | | Tỷ lệ lợi ích % | Tỷ lệ quyền biểu quyết % | Tỷ lệ lợi ích % | Tỷ lệ quyền biểu quyết % | |
| | | | | VND | VND | | VND |
| Đầu tư vào công ty liên kết | | | | | | | |
| - Công ty CP Chứng khoán Vndirect (i) | VND | Tp. Hà Nội | 25,84 | 2.340.228.588.619 | 26,95 | 1.009.269.564.279 | |
| - Công ty Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn (ii) | | Tỉnh Bắc Kạn | 76,13 | - | 76,13 | 30,00 | |
| - Công ty CP Dược phẩm ECO (iii) | | Tp. Hồ Chí Minh | 20,00 | 9.287.570.193 | 20,00 | 13.416.108.395 | |
| - Công ty CP Giải pháp Phần mềm Tài chính (iv) | | Tp. Hà Nội | 31,11 | 36.832.689.402 | 21,78 | 18.131.485.959 | |
| - Công ty CP Du Lịch Dịch Vụ Hội An (v) | HOT | Tỉnh Quảng Nam | 20,01 | 44.292.750.058 | 20,01 | 48.317.723.796 | |
| - Công ty CP Điện Nông Thôn Trà Vinh | DTV | Tỉnh Trà Vinh | 20,43 | 23.008.953.851 | 20,43 | 21.255.859.435 | |
| | | | | <u>2.453.650.552.123</u> | | <u>1.110.390.741.864</u> | |

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

- (i) Trong kỳ Công ty mẹ đã chuyển tiền mua thêm 56.188.354 cổ phiếu Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT. Công ty liên kết trực tiếp do việc sáp nhập Công ty TNHH MTV Tài chính IPA vào Công ty mẹ trong kỳ.
- (ii) Trong năm, Công ty quyết định dùng khoản dự phòng đã trích lập tỷ lệ 100% đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khoáng Sản và Gang thép Kim Sơn để bù đắp tổn thất của khoản đầu tư này do đánh giá giá trị tồn thất của Công ty là toàn bộ giá trị khoản đầu tư theo Quyết định số 22/1/QĐ-HDQT của Hội đồng quản trị ngày 31/12/2021.
- (iii) Trong năm, Công ty nhận chuyển nhượng 840.000 cổ phần Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài Chính từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Homedirect nên Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài Chính trở thành công ty liên kết của Công ty. Tại ngày 31/12/2021, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty liên kết là 31,11%.
- (iv) 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.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|---|------------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư vào đơn vị khác | | | | |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt (i) | 5.000.000.000 | | 5.000.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần bất động sản Thế Kỳ (ii) | 708.400.000.000 | | | |
| | 713.400.000.000 | - | 5.000.000.000 | - |

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.

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

| Tên công ty nhận đầu tư | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|-------------------------|----------------------------|---------------|------------------|----------------------------|
|-------------------------|----------------------------|---------------|------------------|----------------------------|

(i) Công ty đăng ký góp 71,43% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt. Tại ngày 31/12/2021, Công ty đã góp đủ số vốn góp đăng ký.

(ii) Trong kỳ, Công ty mua 22 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ nên khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ trở thành khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty. Tại ngày 31/12/2021, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ là 10,91%

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 | | súc vật làm việc và cho sản phẩm | | TSCĐ hữu hình khác | | Cộng | |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------|-----|----------------------------------|-----|--------------------|-----|------|-----|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | | | | | | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 841.105.377.638 | 328.790.847.961 | 1.364.373.985 | 2.034.271.880 | 226.160.265 | 71.491.193 | 1.173.592.522.922 | | | | | | | |
| Số tăng trong năm | 1.519.211.831 | 857.060.606 | 3.937.791.999 | 66.339.000 | - | - | 6.380.403.436 | | | | | | | |
| - Mua trong năm | - | 30.000.000 | 3.937.791.999 | 66.339.000 | - | - | 4.034.130.999 | | | | | | | |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành | 1.519.211.831 | 827.060.606 | - | - | - | - | 2.346.272.437 | | | | | | | |
| - Tăng do mua công ty con | - | - | - | - | - | - | - | | | | | | | |
| Số giảm trong năm | - | - | - | - | - | - | - | | | | | | | |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư | - | - | - | - | - | - | - | | | | | | | |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | - | - | | | | | | | |
| - Giám khác | - | - | - | - | - | - | - | | | | | | | |
| Số dư cuối năm | 842.624.589.469 | 329.647.908.567 | 5.302.165.984 | 2.100.610.880 | 226.160.265 | 71.491.193 | 1.179.972.926.358 | | | | | | | |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | | | | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 209.231.646.314 | 162.206.206.992 | 1.250.123.963 | 1.681.218.912 | 226.160.265 | 48.132.034 | 374.643.488.480 | | | | | | | |
| Số tăng trong năm | 30.494.123.561 | 21.764.819.097 | 530.320.156 | 227.050.460 | - | 2.041.410 | 53.018.354.684 | | | | | | | |
| - Khấu hao trong năm | 30.494.123.561 | 21.764.819.097 | 530.320.156 | 227.050.460 | - | 2.041.410 | 53.018.354.684 | | | | | | | |
| - Tăng do mua công ty con | - | - | - | - | - | - | - | | | | | | | |
| Số giảm trong năm | - | - | - | - | - | - | - | | | | | | | |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư | - | - | - | - | - | - | - | | | | | | | |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | - | - | | | | | | | |
| - Giám khác | - | - | - | - | - | - | - | | | | | | | |
| Số dư cuối năm | 239.725.769.875 | 183.971.026.089 | 1.780.444.119 | 1.908.269.372 | 226.160.265 | 50.173.444 | 427.661.843.164 | | | | | | | |
| Giá trị còn lại | | | | | | | | | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 631.873.731.324 | 166.584.640.969 | 114.250.022 | 353.052.968 | - | 23.359.159 | 798.949.034.442 | | | | | | | |
| Tại ngày cuối năm | 602.898.819.594 | 145.676.882.478 | 3.521.721.865 | 192.341.508 | - | 21.317.749 | 752.311.083.194 | | | | | | | |

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.520.458.860VND

Phụ lục 03 : TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất VND | Phần mềm máy vi tính VND | TSCĐ vô hình khác VND | Cộng VND |
|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu năm | 77.000.000.000 | 9.078.627.442 | 997.795.984 | 87.076.423.426 |
| Số tăng trong năm | - | - | - | 356.250.000 |
| - Mua trong năm | - | - | - | 356.250.000 |
| - Tạo ra từ nội bộ DN | - | - | - | - |
| - Tặng do hợp nhất KD | - | - | - | - |
| - Tặng khác | - | - | - | - |
| Số giảm trong năm | (77.000.000.000) | (7.200.000.000) | (557.795.984) | (84.757.795.984) |
| - Giảm do thoái vốn Công ty con | (77.000.000.000) | (7.200.000.000) | (557.795.984) | (84.757.795.984) |
| - Giảm khác | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | - | 1.878.627.442 | 440.000.000 | 2.674.877.442 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu năm | - | 8.892.205.746 | 785.145.679 | 9.677.351.425 |
| Số tăng trong năm | - | 48.296.050 | 61.003.503 | 109.299.553 |
| - Khấu hao trong năm | - | 48.296.050 | 61.003.503 | 109.299.553 |
| - Tặng khác | - | - | - | - |
| Số giảm trong năm | - | (7.200.000.000) | (557.795.984) | (7.757.795.984) |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | (7.200.000.000) | (557.795.984) | (7.757.795.984) |
| Số cuối năm | - | 1.740.501.796 | 288.353.198 | 2.138.154.546 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 77.000.000.000 | 186.421.696 | 212.650.305 | 77.399.072.001 |
| Tại ngày cuối năm | - | 138.125.646 | 151.646.803 | 536.722.896 |

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.059.951.934 VND

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 4 năm 2021

Phụ lục 04 : 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 năm | 4.537.500.000 | 12.866.306.849 | 17.403.806.849 |
| Số tăng trong năm | - | - | - |
| - Mua trong năm | - | - | - |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành | - | - | - |
| Số giảm trong năm | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 4.537.500.000 | 12.866.306.849 | 17.403.806.849 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | - | 5.061.077.196 | 5.061.077.196 |
| Số tăng trong năm | - | 218.354.700 | 218.354.700 |
| - Khấu hao trong năm | - | 218.354.700 | 218.354.700 |
| - Tăng khác | - | - | - |
| Số giảm trong năm | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - |
| Số cuối năm | - | 5.279.431.896 | 5.279.431.896 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày đầu năm | 4.537.500.000 | 7.805.229.653 | 12.342.729.653 |
| Tại ngày cuối năm | 4.537.500.000 | 7.586.874.953 | 12.124.374.953 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Dầu 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 4 năm 2021

Phụ lục 05 : LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | Công ty TNHH MTV Tài chính IPA | | Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu | | Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương | | Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà | | Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In | | Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần Nam Cán Thơ | | Cộng VND | |
|--|--------------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------|---|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|---|-------------------------|------------------------|-----|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | | | | | | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 68.298.850.000 | 51.860.000.000 | 9.215.886.844 | 1.139.840.432 | 7.247.912.227 | 51.773.781.815 | 29.084.782.602 | 218.621.053.921 | | | | | | |
| Giá trị lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua công ty con trong năm | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Số giảm trong năm | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Giảm do đánh giá lại GTHL | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 68.298.850.000 | 51.860.000.000 | 9.215.886.844 | 1.139.840.432 | 7.247.912.227 | 51.773.781.815 | (29.084.782.602) | (29.084.782.602) | (29.084.782.602) | (29.084.782.602) | (29.084.782.602) | (29.084.782.602) | 189.536.271.319 | |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | | | | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 68.298.850.000 | 51.860.000.000 | 3.225.560.395 | 1.139.840.432 | 3.623.956.115 | 9.491.860.000 | 40.395.531 | 137.680.462.473 | | | | | | |
| Số phân bổ, tổn thất trong năm | - | - | 921.588.683 | - | 724.791.223 | 5.177.378.182 | 884.835.234 | 7.708.593.321 | | | | | | |
| Tăng khác | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Giảm khác | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 68.298.850.000 | 51.860.000.000 | 4.147.149.078 | 1.139.840.432 | 4.348.747.338 | 14.669.238.182 | (925.230.765) | 144.463.825.030 | (925.230.765) | (925.230.765) | (925.230.765) | (925.230.765) | 144.463.825.030 | |
| Giá trị còn lại | | | | | | | | | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | - | - | 5.990.326.449 | - | 3.623.956.112 | 42.281.921.815 | 29.044.387.071 | 80.940.591.448 | | | | | | |
| Tại ngày cuối năm | - | - | 5.068.737.766 | - | 2.899.164.889 | 37.104.543.633 | - | 45.072.446.288 | - | - | - | - | - | - |

Phụ lục 06 : VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

| | 01/01/2021 | | Trong năm | | 31/12/2021 | |
|---|-------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| a) Vay ngắn hạn | | | | | | |
| Vay tổ chức | | | | | | |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (1) | - | - | 1.316.106.915.170 | 1.316.106.915.170 | - | - |
| | - | - | 1.316.106.915.170 | 1.316.106.915.170 | - | - |
| Vay cá nhân (2) | 2.094.526.000 | 2.094.526.000 | 3.250.000.000 | 3.250.000.000 | 2.094.526.000 | 2.094.526.000 |
| - Vay bà Phan Thị Mến | 1.205.000.000 | 1.205.000.000 | - | 1.205.000.000 | - | - |
| - Vay ông Lương Văn Chiến | 40.000.000 | 40.000.000 | - | 40.000.000 | - | - |
| - Vay bà Phan Thị Duyên | - | - | 3.250.000.000 | 3.250.000.000 | - | - |
| - Vay cá nhân khác | 849.526.000 | 849.526.000 | 480.000.000 | - | 1.329.526.000 | 1.329.526.000 |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả | 462.700.205.480 | 462.700.205.480 | 712.433.123.287 | 462.663.465.753 | 712.469.863.014 | 712.469.863.014 |
| - Trái phiếu phát hành (4 & 5) | 449.900.205.480 | 449.900.205.480 | 699.633.123.287 | 449.863.465.753 | 699.669.863.014 | 699.669.863.014 |
| - Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (6) | 12.800.000.000 | 12.800.000.000 | 12.800.000.000 | 12.800.000.000 | 12.800.000.000 | 12.800.000.000 |
| | 464.794.731.480 | 464.794.731.480 | 2.031.790.038.457 | 1.782.020.380.923 | 714.564.389.014 | 714.564.389.014 |
| b) Vay dài hạn | | | | | | |
| - Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (6) | 93.780.404.782 | 93.780.404.782 | - | 12.800.000.000 | 80.980.404.782 | 80.980.404.782 |
| - Ngân hàng TMCP Tiên Phong (3) | - | - | 9.802.071.051 | - | 9.802.071.051 | 9.802.071.051 |
| - Trái phiếu phát hành (4) & (5) | 1.647.811.410.959 | 1.647.811.410.959 | 2.999.210.292.236 | 449.109.502.286 | 4.197.912.200.909 | 4.197.912.200.909 |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (1) | - | - | - | - | - | - |
| - Vay cá nhân (3) | 13.113.887.250 | 13.113.887.250 | 8.350.000.000 | 9.700.000.000 | 11.763.887.250 | 11.763.887.250 |
| | 1.754.705.702.991 | 1.754.705.702.991 | 3.017.362.363.287 | 471.609.502.286 | 4.300.458.563.992 | 4.300.458.563.992 |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | (462.700.205.480) | (462.700.205.480) | (712.433.123.287) | (462.663.465.753) | (712.469.863.014) | (712.469.863.014) |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng | 1.292.005.497.511 | 1.292.005.497.511 | | | 3.587.988.700.978 | 3.587.988.700.978 |

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

- (1) Khoản vay giữa Công ty mẹ và các công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: Mục đích vay là phục vụ cho đầu tư kinh doanh, thời hạn 1 năm; lãi suất từ 10,8% đến 11%/năm.
- (2) Các hợp đồng vay giữa Công ty con của Công ty với các cá nhân; Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

- (3) Khoản vay có kì hạn 120 tháng, lãi suất trong vòng 18 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân là 8,2%/năm; lãi suất cho thời gian tiếp theo bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng của TPBank cộng biên độ 3,5%/năm; tài sản đảm bảo là bất động sản hình thành từ khoản vay.
- (4a) Tại Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Công ty): Trái phiếu phát hành đợt 3, đợt 4 vào tháng 2 năm 2020. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của công ty. Khối lượng đã phát hành là 2.000.000 trái phiếu. Mệnh giá trái phiếu 100.000 đồng/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu 2 và 3 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.
- (4b) Tại Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Công ty): Trái phiếu phát hành đợt 5 vào tháng 11 năm 2020. Mục đích phát hành: Bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh điện năng, đầu tư các công trình nguồn và lưới điện, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, các hoạt động kinh doanh nhằm tối ưu hóa nguồn tiền nhàn rỗi và các hoạt động kinh doanh khác. Khối lượng phát hành là 4.000.000 trái phiếu. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm; Lãi suất cố định 10%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect, chi phí phát hành là 900.000.000 VND.
- (4c) Tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư IPA phát hành đợt 2 vào tháng 04 năm 2020. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của công ty. Khối lượng đã phát hành là 1.000.000 trái phiếu. Mệnh giá trái phiếu 100.000 đồng/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu 2 năm;
- (5a) Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 2 năm 2020. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 5.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 02 năm; Lãi suất cố định 10,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect, tổng chi phí phát hành là 1.000.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức và các cá nhân. Thời gian phát hành trái phiếu từ ngày 29/07/2020 đến ngày 27/08/2020
- (5b) Trái phiếu phát hành các đợt 6 của Công ty CP Năng lượng Bắc Hà. Mục đích phát hành: Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh điện năng, cho vay công ty mẹ, công ty thành viên trong tập đoàn và các mục đích khác theo phê duyệt của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Giám đốc công ty. Khối lượng đã phát hành là 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 tháng 03 năm 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.
- (5c) Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 1 vào tháng 03 năm 2021. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 3.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 03 năm; Lãi suất cố định 10,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect, tổng chi phí phát hành là 600.000.000 VND.
- (5d) Trái phiếu phát hành các đợt 7 của Công ty CP Năng lượng Bắc Hà. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động để phục vụ cấu trúc nguồn vốn trung dài hạn của Công ty và bổ sung nguồn vốn cho Dự án điện của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 2.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm từ ngày 06/04/2021; Lãi suất cố định 10,5%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán Vndirect, tổng chi phí phát hành là 400.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân và các tổ chức.

(5e) Trái phiếu phát hành các đợt 8 của Công ty CP Năng lượng Bắc Hà. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động để phục vụ cấu trúc nguồn vốn trung dài hạn của Công ty và bổ sung nguồn vốn cho Dự án điện của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 1.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm từ ngày 09/06/2021; Lãi suất cố định 10,5%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán Vndirect, tổng chi phí phát hành là 200.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân và các tổ chức.

(5f) Trái phiếu phát hành các đợt 9 của Công ty CP Năng lượng Bắc Hà. Mục đích phát hành: Mở rộng các hoạt động kinh doanh hiện hữu, đầu tư các dự án mới và các mục đích hợp pháp khác. Khối lượng đã phát hành là 3.000.000 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 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 cá nhân và các tổ chức.

(5g) 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: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 10.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 03 năm; Lãi suất cố định 9,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect, tổng chi phí phát hành là 10.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân.

(5h) 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 để đầu tư cho các dự án của Công ty và sử dụng vào các hoạt động đầu tư/kinh doanh khác phù hợp với quy định của pháp luật. Khối lượng đã phát hành là 10.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 03 năm; Lãi suất cố định 9,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect, tổng chi phí phát hành là 10.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức.

(6) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 190/KHDN-HBT/2017 ngày 28/12/2017 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo để thanh toán các nhà thầu thực hiện Dự án xây dựng Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B do Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Công ty) làm chủ đầu tư. Tổng hạn mức vay là 100 tỷ, thời hạn trả nợ gốc vay là 10 năm kể từ ngày rút vốn đầu tiên (31/01/2018). Lãi suất được xác định tại thời điểm giải ngân và theo từng khe ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo của khoản vay là 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; 02 triệu cổ phiếu phổ thông Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect; 01 triệu cổ phiếu phổ thông Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư IPA.

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

| | 01/01/2021 | | Trong năm | | 31/12/2021 | |
|--|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Số phải thu | Số phải nộp | Số phải nộp | Số đã thực nộp | Số phải thu | Số phải nộp |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| - Thuế Giá trị gia tăng | 19.729.343 | 869.410.862 | 26.614.933.977 | 26.860.247.657 | 180.542.369 | 3.136.697.451 |
| - Thuế Tiêu thụ đặc biệt | - | - | - | - | - | - |
| - Thuế Xuất khẩu, nhập khẩu | - | - | - | - | - | - |
| - Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 1.346.538.713 | 1.994.366.816 | 229.855.204.331 | 175.233.278.507 | 10.348.667.946 | 47.614.163.407 |
| - Thuế Thu nhập cá nhân | - | 138.366.110 | 7.137.835.007 | 5.164.788.144 | 1 | 2.108.144.974 |
| - Thuế Tài nguyên | - | 550.246.304 | 12.095.179.550 | 11.986.963.549 | - | 658.462.305 |
| - Thuế Nhà đất và tiền thuế đất | - | 146.053.494 | 4.362.221.210 | 4.204.476.556 | - | 303.798.148 |
| - Các loại thuế khác | - | 680.847.048 | 4.692.195.320 | 4.118.215.612 | - | 1.254.826.756 |
| - Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 7.497.204 | 371.990.118 | 2.068.162.904 | 2.438.251.151 | 7.497.204 | 1.901.871 |
| | 1.373.765.260 | 4.751.280.752 | 286.825.732.299 | 230.006.221.176 | 10.536.707.520 | 55.077.994.912 |

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

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

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

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | Thặng dư vốn cổ phần | | Vốn khác của chủ sở hữu | | Cổ phiếu quỹ | | Quỹ đầu tư phát triển | | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | Lợi nhuận chưa phân phối | | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | Cộng | |
|---|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-----|-------------------------------|-----|--------------------------|-----|---------------------------------|-----|------|-----|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm trước | 890.982.480.000 | 79.884.523.490 | 5.567.860.027 | (35.861.096.800) | 11.135.720.799 | 587.398.219 | 378.507.479.267 | 459.875.598.147 | 1.790.679.963.149 | | | | | | | | | |
| Tăng vốn trong năm trước | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | - | - | - | 169.340.573.678 | 15.924.558.054 | 185.265.131.732 | | | | | | | | | |
| Ảnh hưởng do nghiệp vụ Công ty mẹ mua thêm cổ phần tại Công ty con | - | - | - | - | - | - | (14.149.842.203) | (11.350.157.797) | (25.500.000.000) | | | | | | | | | |
| Ảnh hưởng do mua Công ty con trong năm | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.006.014.317 | | | | | | | | | |
| Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại công ty con do chuyển nhượng trong Tập đoàn | - | - | - | - | - | - | - | - | 419.490.659 | | | | | | | | | |
| Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại công ty con do góp vốn theo cam kết | - | - | - | - | - | - | - | - | (1.594.096.657) | | | | | | | | | |
| Công ty con Phân phối lợi nhuận | - | - | 7.736.118.470 | - | 15.472.236.940 | - | (39.140.594.290) | (4.380.535.063) | (20.312.773.943) | | | | | | | | | |
| Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại công ty liên kết | - | - | - | - | - | - | - | - | (131.229.129) | | | | | | | | | |
| Ảnh hưởng do biến động vốn chủ sở hữu tại công ty | - | - | - | - | - | - | - | - | 94.908.681 | | | | | | | | | |
| Ảnh hưởng do Công ty liên kết PPLN | - | - | - | - | - | - | - | - | (5.804.684.289) | | | | | | | | | |
| Phân lợi nhuận hoàn lại khi Giảm khác | - | - | - | - | - | - | - | - | 7.726.713.943 | | | | | | | | | |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | 152.044.470 | | | | | | | | | |
| Số dư cuối năm trước | 890.982.480.000 | 79.884.523.490 | 13.303.978.497 | (35.861.096.800) | 26.607.957.739 | 587.398.219 | 495.420.764.130 | 462.494.893.712 | 1.933.420.898.987 | | | | | | | | | |

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 4 năm 2021

| | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| Số dư đầu năm nay | 890.982.480.000 | 79.884.523.490 | 13.303.978.497 | (35.861.096.800) | 26.607.957.739 | 587.398.219 | 495.420.764.130 | 462.494.893.712 | 1.933.420.898.987 |
| Tăng vốn trong năm nay | 890.982.480.000 | (79.884.523.490) | - | - | - | - | (811.097.956.510) | - | - |
| Lãi/(lỗ) trong năm nay | - | - | - | - | - | - | 1.615.662.028.864 | 27.237.757.805 | 1.642.899.786.669 |
| Ảnh hưởng do nghiệp vụ thoái vốn công ty con | - | - | - | - | - | - | - | (134.767.417.139) | (134.767.417.139) |
| Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty con do góp vốn theo cam kết | - | - | - | - | - | - | 166.112.776 | 18.311.087.224 | 18.477.200.000 |
| Công ty con phân phối lợi nhuận | - | - | 8.151.166.941 | - | 16.302.333.882 | - | 16.649.469.344 | (4.275.765.167) | 36.827.205.000 |
| Do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại cty con/liên kết | - | - | - | - | - | - | (41.533.316.335) | - | (41.533.316.335) |
| Ảnh hưởng do biến động vốn chủ sở hữu tại Công ty liên kết | - | - | - | - | - | - | 199.495.111.724 | - | 199.495.111.724 |
| Bán cổ phiếu quỹ | 93.994.294.886 | - | - | 35.861.096.800 | - | - | 2.232.539.358 | 215.582.315 | 129.855.391.686 |
| Biến động khác | - | - | - | - | - | - | - | - | 2.448.121.673 |
| Số dư cuối năm nay | 1.781.964.960.000 | 93.994.294.886 | 21.455.145.438 | - | 42.910.291.621 | 587.398.219 | 1.476.994.753.351 | 369.216.138.750 | 3.787.122.982.265 |