

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

**NỘI DUNG**

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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

### CÔNG TY

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A**

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

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

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

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

**Cam kết khác**

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị



**Vũ Hiền**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022



Số: 280322.043/BCTC.KT6

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

### Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

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



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Đỗ Thị Ngọc Dung**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0659-2018-002-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022



**Phạm Ngọc Thắng**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 4999-2019-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

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



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(tiếp theo)

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



Phan Thị Mến  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng



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



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2021

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



Phan Thị Mên  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng



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



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

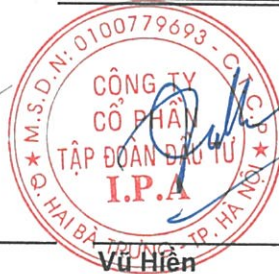
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	
			Năm 2021 VND	(đã điều chỉnh) VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.789.214.295.569</b>	<b>186.601.595.720</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư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

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

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

Phan Thị Mến  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng



Vũ Hiền

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2021

### 1 .ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:

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

### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

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

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

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

### Cấu trúc Tập đoàn

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

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



**Cấu trúc Tập đoàn (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

*Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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



### 2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

### 2.4 . Công cụ tài chính

*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## 2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

## 2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

## 2.7 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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



## 2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.9 . Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.10 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

## 2.11 . Tài sản cố định

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

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

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

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



## 2.12. Bất động sản đầu tư

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 25 năm

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

## 2.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

## 2.14. Thuê hoạt động

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

## 2.15. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

## 2.16. Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 24 tháng đến 36 tháng.
- Chi phí trả trước khác như chi phí sửa chữa, chi phí bảo hiểm, chi phí thuê văn phòng,... được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 12 tháng.



## 2.17. Các khoản nợ phải trả

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

## 2.18. Vay

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

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

## 2.19. Chi phí đi vay

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

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

## 2.20. Chi phí phải trả

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

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

## 2.21. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

## 2.22. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

## 2.23. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 2.24. Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu bán điện thương phẩm*

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

### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

## 2.25. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Các khoản hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

## 2.26. Giá vốn hàng bán

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

## 2.27 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

## 2.28 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

## 2.29 . Lãi trên cổ phiếu

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



### 2.30 . Các bên liên quan

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

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

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

### 2.31 . Thông tin bộ phận

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

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

## 3 . HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.3 . Sáp nhập Công ty TNHH MTV Tài chính IPA

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

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

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

**4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

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

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

**5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Xem chi tiết Phụ lục 01.

**6 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

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

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

**7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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



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

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

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

**8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

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

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

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

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

(i) Theo các hợp đồng cho vay:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

(iii) Theo các Hợp đồng vay:

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

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

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

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

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

**9 . PHẢI THU KHÁC**

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

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)



**9 . PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**10 . HÀNG TỒN KHO**

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

**11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG**

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

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

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

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

**12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Xem chi tiết Phụ lục 02.

**13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Xem chi tiết Phụ lục 03.

**14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Xem chi tiết Phụ lục 04.



**15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

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

(ii) Tại thời điểm đạt quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Ong Trung Ương, Tập đoàn đã ghi nhận giá trị Lợi thế quyền thuê đất của Công ty con này theo giá trị hợp lý với số tiền 154.886.038.169 VND, chi phí phân bổ trong năm này là 5.766.949.294 VND tương ứng với thời gian sử dụng đất.

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

**16 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Xem chi tiết Phụ lục 05.

**17 . VAY**

Xem chi tiết Phụ lục 06.

**18 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

**19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Xem chi tiết Phụ lục 07.

**20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

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



21 . PHẢI TRẢ KHÁC

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

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

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

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem chi tiết Phụ lục 08

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

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

**22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**d. Cổ phiếu**

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

**e. Các quỹ của công ty**

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

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

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

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

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

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

**25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

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



**26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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



**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

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

**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

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

**30 . THU NHẬP KHÁC**

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

**31 . CHI PHÍ KHÁC**

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

**32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

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

**33 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

**a. Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại**

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

**b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	48.413.877.682	84.439.716.087
	<b>48.413.877.682</b>	<b>84.439.716.087</b>

**c. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại**

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



### 34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

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

### 35 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

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

### 36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

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

36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro về giá:**

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

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

**Rủi ro về lãi suất:**

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

**Rủi ro tín dụng**

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



**36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**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
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>				
Vay và nợ	713.635.334.219	3.561.370.279.940	26.782.475.833	4.301.788.089.992
Phải trả người bán, phải trả khác	90.753.157.986	567.000.000	-	91.320.157.986
Chi phí phải trả	127.954.938.549	-	-	127.954.938.549
	<b>932.343.430.754</b>	<b>3.561.937.279.940</b>	<b>26.782.475.833</b>	<b>4.521.063.186.527</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Vay và nợ	464.794.731.480	1.262.225.092.729	29.780.404.782	1.756.800.228.991
Phải trả người bán, phải trả khác	106.813.791.816	80.567.000.000	-	187.380.791.816
Chi phí phải trả	106.129.755.440	-	-	106.129.755.440
	<b>677.738.278.736</b>	<b>1.342.792.092.729</b>	<b>29.780.404.782</b>	<b>2.050.310.776.247</b>

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

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

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

### 38 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

**Theo lĩnh vực kinh doanh:**

Xem chi tiết Phụ lục 09.

**Theo khu vực địa lý:**

Xem chi tiết Phụ lục 10.

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

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

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



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

Giao dịch phát sinh trong năm (tiếp theo):

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

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

Giao dịch phát sinh trong năm (tiếp theo):

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



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

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

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

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

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

#### 40 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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

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

  
Phan Thị Mến  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng

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



**Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

**b. Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

**b. Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)**

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

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

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

	31/12/2021			01/01/2021				
	Mã CK	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết VND	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ lợi ích VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết VND	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
- Công ty CP Chứng khoán VNDirect (i)	VND	Tp. Hà Nội	25,84	25,84	2.343.864.408.044	26,95	26,95	1.009.269.564.279
- Công ty CP Dược phẩm ECO (ii)		Tp. Hà Chí Minh	20,00	20,00	14.651.436.510	20,00	20,00	13.416.108.395
- Công ty CP Giải pháp Phần mềm Tài chính (iii)		Tp. Hà Nội	31,11	31,11	32.571.207.781	21,78	31,11	18.131.485.959
- Công ty CP Du Lịch Dịch Vụ Hội An (iv)	HOT	Tỉnh Quảng Nam	20,01	20,01	45.685.625.831	20,01	20,01	48.317.723.796
- Công ty CP Điện Nông Thôn Trà Vinh	DTV	Tỉnh Trà Vinh	20,43	20,43	23.008.953.851	20,43	20,43	21.255.859.435
					<b>2.459.781.632.016</b>			<b>1.110.390.741.864</b>



**Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****c. Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

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

**d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

**Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt (**)	01 Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội	100%	71,43%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật công trình, xây dựng công trình, buôn bán thực phẩm, quặng kim loại.
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ	Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.	10,91%	10,91%	Kinh doanh BĐS; đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính

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



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A**

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

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

**Phụ lục 02 : TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

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

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

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

- Giá trị tạm tăng nguyên giá tài sản tại 31/12/2021: 206.248.966.594 VND;

- Giá trị khấu hao lũy kế đến 31/12/2021: 11.035.062.315 VND.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A**

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**Phụ lục 03 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

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



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A**

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

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

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

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A**

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

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

**Phụ lục 05 : LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

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



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A**

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

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

**Phụ lục 06 : VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

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



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

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

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

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

(2) Theo các hợp đồng vay:

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

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

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

- Tài sản đảm bảo:

+ Tài sản hình thành từ vốn vay bao gồm toàn bộ giá trị công trình, thiết bị, tài sản hình thành từ Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B (Xem chi tiết ở thuyết minh số 12);

+ Cổ phần Công ty CP Chứng khoán VNDirect (số lượng: 2.000.000 cổ phiếu, không bao gồm cổ phiếu ưu đãi biểu quyết) thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A.

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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





**Phụ lục 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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>890.982.480.000</b>	<b>79.884.523.490</b>	<b>5.567.860.027</b>	<b>(35.861.096.800)</b>	<b>11.135.720.799</b>	<b>587.398.219</b>	<b>376.688.068.046</b>	<b>459.519.898.772</b>	<b>1.788.504.852.553</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	169.380.969.209	15.924.558.054	185.305.527.263
Ảnh hưởng do nghiệp vụ Công ty mẹ mua thêm cổ phần tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	(14.149.842.203)	(11.350.157.797)	(25.500.000.000)
Ảnh hưởng do mua Công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	-	1.234.950.214	1.234.950.214
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại công ty con do chuyển nhượng trong Tập đoàn	-	-	-	-	-	-	419.490.659	(419.490.659)	-
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại công ty con do góp vốn theo cam kết	-	-	-	-	-	-	(1.594.096.657)	1.841.032.678	246.936.021
Công ty con Phân phối lợi nhuận	-	-	7.736.118.470	-	15.472.236.940	-	(39.140.594.290)	(4.380.535.063)	(20.312.773.943)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	(131.229.129)	-	(131.229.129)
Ảnh hưởng do biến động vốn chủ sở hữu tại công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	94.908.681	-	94.908.681
Ảnh hưởng do Công ty liên kết PPLN	-	-	-	-	-	-	(5.804.684.289)	-	(5.804.684.289)
Phân lợi nhuận hoàn lại khi chia cổ tức bằng cổ phiếu quỹ từ Công ty con	-	-	-	-	-	-	7.726.713.943	-	7.726.713.943
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	152.044.470	(2.125.965)	149.918.505
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>890.982.480.000</b>	<b>79.884.523.490</b>	<b>13.303.978.497</b>	<b>(35.861.096.800)</b>	<b>26.607.957.739</b>	<b>587.398.219</b>	<b>493.641.748.440</b>	<b>462.368.130.234</b>	<b>1.931.515.119.819</b>



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

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

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

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

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

**Phụ lục 09 : BÁO CÁO BỘ PHẬN**

**Theo lĩnh vực kinh doanh**

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



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A**

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**Phụ lục 10 : BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Theo khu vực địa lý

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

