

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

### **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 riêng đã được kiểm toán	05 - 39
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	09 - 39

## **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 riêng 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 riêng cho Công ty.

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

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, 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 riêng 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng;

**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 các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

**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

## 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 riêng 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 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 riêng.



**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 RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.512.796.561.464</b>	<b>512.836.022.226</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	44.723.597.792	2.377.778.768
111	1. Tiền		44.723.597.792	1.377.778.768
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	-	1.278.647
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	1.278.647
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.467.527.551.608	510.288.516.834
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	18.889.911.762	607.685.895
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	18.942.912.796	11.137.034.097
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	2.380.591.500.000	295.684.337.979
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	49.103.227.050	203.168.454.376
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(308.995.513)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		545.412.064	168.447.977
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	93.350.243	91.261.158
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		452.061.821	77.186.819
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.995.742.695.528</b>	<b>1.370.070.791.720</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		12.467.387.000	12.467.387.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	12.467.387.000	12.467.387.000
220	II. Tài sản cố định		3.649.085.302	645.000.247
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.649.085.302	645.000.247
222	- Nguyên giá		7.057.070.824	3.355.778.824
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.407.985.522)	(2.710.778.577)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	- Nguyên giá		1.502.155.950	1.502.155.950
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.502.155.950)	(1.502.155.950)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	9	12.218.090.420	5.221.918.811
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		12.218.090.420	5.221.918.811
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	2.967.374.203.226	1.351.717.903.494
251	1. Đầu tư vào công ty con		678.177.034.217	1.164.803.846.417
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.571.666.825.245	154.911.980.703
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		732.123.954.376	62.399.986.876
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(14.593.610.612)	(30.397.910.502)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		33.929.580	18.582.168
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	33.929.580	18.582.168
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.508.539.256.992</b>	<b>1.882.906.813.946</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.340.058.935.248</b>	<b>871.980.266.031</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.030.724.544.566</b>	<b>272.912.046.853</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		72.470.100	72.470.100
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	53.178.633.705	1.554.030.584
315	3. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	68.552.518.251	44.189.583.333
319	4. Phải trả ngắn hạn khác	16	7.802.818.270	75.481.889.322
320	5. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	899.669.863.014	149.982.123.288
322	6. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.448.241.226	1.631.950.226
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.309.334.390.682</b>	<b>599.068.219.178</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	2.309.334.390.682	599.068.219.178
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.168.480.321.744</b>	<b>1.010.926.547.915</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>17</b>	<b>2.168.480.321.744</b>	<b>1.010.926.547.915</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
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(35.861.096.800)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		587.398.219	587.398.219
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		291.933.668.639	75.333.243.006
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	40.056.126.285
421b	LNST chưa phân phối năm nay		291.933.668.639	35.277.116.721
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.508.539.256.992</b>	<b>1.882.906.813.946</b>

Phan Thị Mên  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng



Vũ Hiến

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	28.607.496.568	9.552.812.561
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		28.607.496.568	9.552.812.561
11	4. Giá vốn hàng bán	20	9.170.395.801	9.257.209.111
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		19.437.100.767	295.603.450
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	1.397.314.273.196	28.534.853.526
22	7. Chi phí tài chính	22	155.780.143.956	3.643.209.611
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		131.431.079.086	44.011.292.237
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	10.817.529.126	5.245.007.984
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.250.153.700.881	19.942.239.381
31	11. Thu nhập khác		-	15.535.288.830
32	12. Chi phí khác		505.861.462	-
40	13. Lợi nhuận khác		(505.861.462)	15.535.288.830
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.249.647.839.419	35.477.528.211
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	221.949.457.276	200.411.490
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>1.027.698.382.143</u>	<u>35.277.116.721</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



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.249.647.839.419	35.477.528.211
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định		697.206.945	234.545.441
03	- Các khoản dự phòng		(154.856.113.538)	(40.971.102.192)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.347.548.617.824)	(29.070.135.955)
06	- Chi phí lãi vay		131.431.079.086	44.011.292.237
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(120.628.605.912)	9.682.127.742
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		128.446.054.391	(212.261.811.656)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		10.001.463.754	1.661.066.668
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		(17.436.497)	14.981.739
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh		1.278.647	108.921.353
14	- Tiền lãi vay đã trả		(99.663.623.620)	(16.092.000.000)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(170.523.982.560)	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(183.709.000)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(252.568.560.797)	(216.886.714.154)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(10.697.463.609)	(2.991.195.066)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	6.100.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.345.091.500.000)	(617.150.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.269.046.561.644	357.595.847.803
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.745.877.133.001)	(164.380.200.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.410.574.143.835	17.972.280.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		212.036.394.985	21.132.402.785
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(2.210.008.996.146)	(381.720.864.478)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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		4.082.302.071.051	615.000.000.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(1.632.106.915.170)	(15.000.000.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(75.127.171.600)	(509.000.200)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.504.923.375.967	599.490.999.800
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		42.345.819.024	883.421.168
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.377.778.768	1.494.357.600
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		44.723.597.792	2.377.778.768

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 RIÊNG

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: 29 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 30 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

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

## Ngành nghề kinh doanh

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

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

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu do Công ty nắm giữ cho các cá nhân, phát sinh khoản lợi nhuận thu được từ sử dụng vốn thông qua hợp tác kinh doanh với công ty đối tác, Công ty cũng đẩy mạnh hoạt động cho vay và đầu tư ngắn hạn dẫn đến doanh thu tài chính (Thuyết minh 21) và lợi nhuận tăng mạnh so với năm trước.

Công ty TNHH MTV Tài chính IPA đã sáp nhập vào Công ty, điều này dẫn đến chi phí tài chính năm nay tăng mạnh so với năm trước do phát sinh khoản lỗ do sáp nhập (Thuyết minh 22).

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

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty 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.

#### *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 riêng

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty và các Công ty con.

### 2.4 . Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## 2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

## 2.6 . 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.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

Trường hợp Công ty giải thể công ty con và sáp nhập toàn bộ tài sản và nợ phải trả của công ty con vào Công ty (Công ty kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của công ty con), Công ty ghi giảm giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con và ghi nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả của công ty con bị giải thể vào Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập. Phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con và giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết: dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính hoặc Báo cáo tài chính hợp nhất (nếu đơn vị nhận đầu tư là Công ty mẹ) của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

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

## 2.7 . Các khoản nợ phải thu

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

## 2.8 . 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:

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang 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.

## 2.10 . 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.

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

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

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

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

## **2.12 . 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 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.

## **2.13 . 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

## **2.14 . 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.

## **2.15 . 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.

## **2.16 . 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 phát hành trái phiếu, lãi trái phiếu phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm 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.

## **2.17 . Vốn chủ sở hữu**

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại. Cổ phiếu 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 thưởng 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.

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

## **2.18 . Doanh thu**

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

## **2.19 . 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.

## **2.20 . Chi phí tài chính**

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

## **2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

### **a. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

### **b. Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành**

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

## **2.22 . 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 riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 2.23 . Thông tin bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực đầu tư tài chính và toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

### 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng	44.723.597.792	1.377.778.768
Các khoản tương đương tiền	-	1.000.000.000
	<b><u>44.723.597.792</u></b>	<b><u>2.377.778.768</u></b>

### 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

### 5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect (*)	18.889.911.762	-	400.685.895	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt	-	-	132.000.000	-
- Công ty Cổ phần Ong Trung Ương	-	-	75.000.000	-
	<b><u>18.889.911.762</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>607.685.895</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

## 6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất quận Thốt Nốt	765.000.000	-	765.000.000	-
- Trung tâm nghiên cứu và quy hoạch Môi trường và Đô thị	560.000.000	-	560.000.000	-
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế API	216.050.000	-	785.210.000	-
- Công ty Cổ phần Quốc Thái An	259.762.800	-	259.762.800	-
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang (*)	16.930.849.996	-	8.019.876.313	-
- Các đối tượng khác	211.250.000	-	747.184.984	-
	<b>18.942.912.796</b>	<b>-</b>	<b>11.137.034.097</b>	<b>-</b>

(\*) 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.

## 7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

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

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

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

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>				
- Phải thu về lãi tiền cho vay	20.615.712.519	-	10.450.686.708	-
- Tạm ứng	1.492.382.157	-	1.397.554.711	-
- Phải thu khác	26.995.132.374	-	191.320.212.957	-
+ Chi hộ Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu	-	-	765.212.957	-
+ Phải thu về hợp tác đầu tư (*)	13.690.919.574	-	190.555.000.000	-
+ Kinh phí giải phóng mặt bằng của Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (**)	13.304.212.800	-	-	-
	<b>49.103.227.050</b>	<b>-</b>	<b>203.168.454.376</b>	<b>-</b>
<b>b. Dài hạn</b>				
- Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (***)	12.422.387.000	-	12.422.387.000	-
- Đặt cọc tiền thuê nhà	45.000.000	-	45.000.000	-
	<b>12.467.387.000</b>	<b>-</b>	<b>12.467.387.000</b>	<b>-</b>

(\*) 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%;  
Thời hạn hợp tác kinh doanh dự kiến là 12 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh;  
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.

**8 . PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

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 21).

(\*\*) 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.

(\*\*\*) Chi tiết về dự án tại Thuyết minh số 9.

**9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (*)	11.914.090.420	5.221.918.811
<i>Chi phí tư vấn, thiết kế</i>	3.410.024.458	426.803.637
<i>Chi phí quản lý dự án</i>	4.987.282.513	4.795.115.174
<i>Chi phí khác</i>	3.516.783.449	-
- Dự án khác	304.000.000	-
	<b><u>12.218.090.420</u></b>	<b><u>5.221.918.811</u></b>

(\*) Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư theo quyết định số 1535/QĐ-UBND ngày 25/06/2019, tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 621 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.

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

**10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Xem chi tiết Phụ lục 02.

**11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

**12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Chi phí bảo hiểm	54.486.608	52.397.557
- Chi phí thuê văn phòng	38.863.636	38.863.601
	<b>93.350.243</b>	<b>91.261.158</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	33.929.580	18.582.168
	<b>33.929.580</b>	<b>18.582.168</b>

**13 . VAY**

Xem chi tiết Phụ lục 03.

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

Xem chi tiết Phụ lục 04.

**15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Lãi trái phiếu	66.892.518.251	42.539.583.333
- Phí phát hành trái phiếu	1.660.000.000	1.650.000.000
	<b>68.552.518.251</b>	<b>44.189.583.333</b>

**16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

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

**17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Xem chi tiết Phụ lục 05

**17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**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	75.376.295.800	75.885.296.000
- 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>249.124.200</b>	<b>75.376.295.800</b>

**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 khác thuộc vốn chủ sở hữu (Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ)	587.398.219	587.398.219
	<b>587.398.219</b>	<b>587.398.219</b>

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

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

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

**b. Nợ khó đòi đã xử lý**

<u>Đối tượng</u>	<u>Thời gian xử lý</u>	<u>Nguyên nhân</u>	<u>Số tiền</u> VND
Phải thu cho vay ngắn hạn			
- Công ty CP Khoáng sản và gang thép Kim Sơn	12/31/2021	Không còn khả năng thu hồi	150.000.000
- Các nhân viên công ty đã nghỉ việc	12/31/2021	Không còn khả năng thu hồi	308.995.513
			<b>458.995.513</b>

**19 . TỔNG DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Năm 2021</u> VND	<u>Năm 2020</u> VND
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ bảo lãnh	16.242.000.000	-
Doanh thu cho thuê văn phòng và tài sản	12.365.496.568	9.552.812.561
	<b>28.607.496.568</b>	<b>9.552.812.561</b>

**20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Năm 2021</u> VND	<u>Năm 2020</u> VND
Giá vốn cho thuê văn phòng và tài sản	9.170.395.801	9.257.209.111
	<b>9.170.395.801</b>	<b>9.257.209.111</b>

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

	<u>Năm 2021</u> VND	<u>Năm 2020</u> VND
Lãi tiền gửi, cho vay	72.808.296.635	22.294.866.526
Lãi bán các khoản đầu tư (i)	1.174.576.037.799	-
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)	62.573.280.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.392.642.600	6.239.987.000
Chiết khấu thanh toán	536.814.601	-
	<b>1.397.314.273.196</b>	<b>28.534.853.526</b>

## 21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(i) Lãi từ chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu - Chi tiết tại Thuyết minh 04 - Phụ lục 01.

(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 08).

(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 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 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.



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

- Công ty 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.

**22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	28.328.196.668	342.000.000
Chi phí lãi trái phiếu	103.102.882.418	43.669.292.237
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(26.956.113.538)	(40.971.102.192)
Phí phát hành trái phiếu	801.840.179	-
Lỗ do sáp nhập công ty con (Thuyết minh 04)	49.227.756.164	-
Lỗ từ bán cổ phiếu	1.084.607	-
Chi phí khác	1.274.497.458	603.019.566
	<b><u>155.780.143.956</u></b>	<b><u>3.643.209.611</u></b>

**23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	78.027.225	70.802.695
Chi phí nhân công	4.237.670.391	3.298.841.179
Chi phí khấu hao tài sản cố định	462.661.497	-
Thuế, phí, và lệ phí	5.000.000	5.000.000
Chi phí dự phòng	150.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.600.317.291	1.448.104.312
Chi phí khác bằng tiền	1.283.852.722	422.259.798
	<b><u>10.817.529.126</u></b>	<b><u>5.245.007.984</u></b>

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	1.249.647.839.419	35.477.528.211
Các khoản điều chỉnh tăng	768.522.962	9.148.462.551
- Chi phí không được trừ	768.522.962	9.148.462.551
Các khoản điều chỉnh giảm	(140.669.076.002)	(43.194.480.120)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(4.392.642.600)	(6.239.987.000)
- Kết chuyển lãi vay không được trừ	(11.882.380.987)	-
- Kết chuyển lỗ từ hoạt động kinh doanh	(124.394.052.415)	(36.954.493.120)
Thu nhập chịu thuế TNDN	1.109.747.286.380	1.431.510.642
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>221.949.457.276</b>	<b>286.302.128</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành được miễn giảm theo NĐ 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020	-	85.890.638
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>221.949.457.276</b>	<b>200.411.490</b>
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay	323.571.070	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	200.411.490	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(170.523.982.560)	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>51.949.457.276</b>	<b>200.411.490</b>

**25 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	73.636.316	85.104.786
Chi phí nhân công	4.927.523.219	4.509.660.970
Chi phí khấu hao TSCĐ	697.206.945	234.545.448
Chi phí dự phòng	150.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.131.485.850	9.243.916.093
Chi phí khác bằng tiền	4.008.072.597	428.989.798
	<b>19.987.924.927</b>	<b>14.502.217.095</b>

**26 . 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	44.723.597.792	-	2.377.778.768	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	80.460.525.812	-	216.243.527.271	-
Các khoản cho vay	2.380.591.500.000	-	295.684.337.979	(308.995.513)
Đầu tư ngắn hạn	-	-	1.278.647	-
	<b>2.505.775.623.604</b>	<b>-</b>	<b>514.306.922.665</b>	<b>(308.995.513)</b>

26 . 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	3.209.004.253.696	749.050.342.466
Phải trả người bán, phải trả khác	7.875.288.370	75.554.359.422
	<b>3.216.879.542.066</b>	<b>824.604.701.888</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. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống VND
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	
Đầu tư ngắn hạn	1.278.647
	<b>1.278.647</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.

26 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.723.597.792	-	44.723.597.792
Phải thu khách hàng, phải thu khác	67.993.138.812	12.467.387.000	80.460.525.812
Các khoản cho vay	2.380.591.500.000	-	2.380.591.500.000
	<b>2.493.308.236.604</b>	<b>12.467.387.000</b>	<b>2.505.775.623.604</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.377.778.768	-	2.377.778.768
Phải thu khách hàng, phải thu khác	203.776.140.271	12.467.387.000	216.243.527.271
Các khoản cho vay	295.375.342.466	-	295.375.342.466
	<b>501.529.261.505</b>	<b>12.467.387.000</b>	<b>513.996.648.505</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	899.669.863.014	2.299.532.319.631	9.802.071.051	3.209.004.253.696
Phải trả người bán, phải trả khác	7.875.288.370	-	-	7.875.288.370
	<b>907.545.151.384</b>	<b>2.299.532.319.631</b>	<b>9.802.071.051</b>	<b>3.216.879.542.066</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Vay và nợ	149.982.123.288	599.068.219.178	-	749.050.342.466
Phải trả người bán, phải trả khác	75.554.359.422	-	-	75.554.359.422
	<b>225.536.482.710</b>	<b>599.068.219.178</b>	<b>-</b>	<b>824.604.701.888</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.

27 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>a. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	2.300.000.000.000	600.000.000.000
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.782.302.071.051	15.000.000.000
<b>b. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	1.482.106.915.170	15.000.000.000
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	150.000.000.000	-

28 . 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 riêng này.


29 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

  
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

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****a. Chứng khoán kinh doanh**

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	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Vincom Retail (*)	-	-	-	1.278.647	1.278.647	-	1.278.647	1.278.647
	-	-	-	<b>1.278.647</b>	<b>1.278.647</b>	-	<b>1.278.647</b>	-

(\*) Trong năm, Công ty đã bán toàn bộ 27 cổ phiếu Công ty Cổ phần Vincom Retail (VRE) với giá bán 27.350 VND/cổ phiếu.

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

**b. 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	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>678.177.034.217</b>		<b>(9.984.476.887)</b>	<b>1.164.803.846.417</b>			<b>(24.449.986.993)</b>	
Công ty TNHH MTV Tài chính IPA (a) (1)	-	-	-	601.298.850.000	-	-	(8.871.043.834)	-
Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu (a) (2)	-	-	-	185.327.962.200	-	-	-	-
Công ty TNHH Bất động sản ANVIE (a)	154.000.000.000	-	-	154.000.000.000	-	-	(943.040.993)	-
Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In (a)	94.046.834.217	(9.984.476.887)	-	94.046.834.217	-	-	(14.635.902.166)	-
Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long (a)	1.450.000.000	-	-	1.450.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (a) (3)	428.680.200.000	-	-	428.680.200.000	-	-	-	-

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

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

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
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>1.571.666.825.245</b>	<b>9.214.890.056.000</b>	<b>(4.609.133.725)</b>	<b>154.911.980.703</b>	<b>33.332.998.000</b>	<b>(5.947.923.509)</b>
Công ty Cổ phần Điện Nông thôn Trà Vinh (b)	7.596.330.703	-	-	7.596.330.703	33.332.998.000	-
Công ty CP Ong Trung Ương (a)	147.315.650.000	-	-	147.315.650.000	-	(5.947.923.509)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect (b) (4)	1.336.353.566.542	9.214.890.056.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An (b) (5)	44.701.278.000	-	(4.609.133.725)	-	-	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính (a) (6)	35.700.000.000	-	-	-	-	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>732.123.954.376</b>	<b>902.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>62.399.986.876</b>	<b>38.876.032.500</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An (b) (5)	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO (a)	4.628.950.000	-	-	4.628.950.000	-	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (a)	18.895.004.376	-	-	18.895.004.376	-	-
Công ty Cổ phần BĐS Anvie Hội An (a) (7)	200.000.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (b) (8)	708.400.000.000	902.000.000.000	-	-	-	-
	<b>2.981.967.813.838</b>	<b>10.116.890.056.000</b>	<b>(14.593.610.612)</b>	<b>1.382.115.813.996</b>	<b>33.332.998.000</b>	<b>(30.397.910.502)</b>

**Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (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 các khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa của các cổ phiếu này trên sàn UPCOM, HOSE và HNX tại ngày 31/12/2020 và 31/12/2021. Đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An không xác định được giá đóng cửa vì không có giá giao dịch của cổ phiếu này tại ngày 31/12/2020 và 31/12/2021 cũng như các thời điểm gần các ngày này. Đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện Nông thôn Trà Vinh tại thời điểm 31/12/2021 không xác định được giá trị hợp lý vì không có giá giao dịch của cổ phiếu này tại ngày 31/12/2021.

**Lí do thay đổi đối với từng khoản đầu tư vào công ty con**

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

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

- 4) Do Công ty TNHH MTV Tài chính IPA sáp nhập vào Công ty nên Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect - Công ty liên kết của Công ty TNHH MTV Tài chính IPA trở thành công ty liên kết của Công ty. Ngoài ra, trong năm Công ty thực hiện quyền mua phát hành thêm với tỷ lệ 1:1 của cổ đông hiện hữu bằng việc chuyển tiền mua 56.188.354 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng giá trị giao dịch là 814.731.133.000 VND (tương ứng với giá mua là 14.500 VND/cổ phần). Tại ngày 31/12/2021, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty liên kết là 25,84%.
- (5) Do Công ty TNHH MTV Tài chính IPA sáp nhập vào Công ty nên tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An sau khi cộng phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Tài chính IPA tăng từ 16,99% lên thành 20,01%. Tại ngày 31/12/2021, Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An là công ty liên kết của Công ty.
- (6) Trong năm, Công ty nhận chuyển nhượng 840.000 cổ phần Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài Chính từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Homedirect nên Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài Chính trở thành công ty liên kết của Công ty. Tại ngày 31/12/2021, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty liên kết là 31,11%.



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

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****Lí do thay đổi đối với khoản đầu tư vào đơn vị khác**

(7) Do Công ty TNHH MTV Tài chính IPA sáp nhập vào Công ty nên khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần BDS Anvie Hội An trở thành khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty. Tại ngày 30/06/2021, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần BDS Anvie Hội An là 0,5%.

(8) Trong năm, Công ty mua 22 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế 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 con của Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:**

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Bất động sản ANVIE	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội	72,64%	72,64%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đã thuê.
Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In	Số 102 A-B Hải Thượng Lãn Ông, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	98,61%	98,61%	Lắp đặt các máy chuyên dụng, thiết bị ngành in; Sửa chữa máy móc, thiết bị ngành in; bán buôn máy móc thiết bị, vật tư và nguyên phụ liệu ngành in.
Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long	Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ	100%	89%	Kinh doanh bất động sản.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ	99,75%	99,75%	Kinh doanh bất động sản.
Công ty Cổ phần Dịch vụ Homedirect (*)	Số 1, Nguyễn Thượng Hiền, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	70%	70%	Kinh doanh thẻ Vcoin, thẻ viễn thông và dịch vụ công thông tin.

(\*) Do Công ty TNHH MTV Tài chính IPA sáp nhập vào Công ty nên Công ty Cổ phần Dịch vụ Homedirect - công ty con của Công ty TNHH MTV Tài chính IPA - trở thành công ty con của Công ty với giá gốc khoản đầu tư là 35 tỷ VND (số lượng: 3.500.000 cổ phần, tổng mệnh giá: 35 tỷ VND). Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng bằng mệnh giá toàn bộ 3.500.000 cổ phần cho cá nhân theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 24/12/2021/CNCP/HD-IPA ngày 24/12/2021. Tại ngày 31/12/2021, Công ty Cổ phần Dịch vụ Homedirect không còn là công ty con của Công ty.

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

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

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

(\*\*) Do Công ty TNHH MTV Tài chính IPA sáp nhập vào 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 của Công ty, với giá gốc khoản của đầu tư là 128,05 tỷ VND (số 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%.

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

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

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO	148 Hoàng Hoa Thám, phường 12, quận Tân Bình, Tp.HCM	6,17%	6,17%	Bản lẻ, phân phối thuốc; Dịch vụ nhập khẩu ủy thác.
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Thôn Giảng Trù, xã Nậm Khánh, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai	6,44%	6,44%	Đầu tư dự án thủy điện
Công ty Cổ phần BĐS Anvie Hội An	Số 295 Cửa Đại, Phường Cẩm Châu, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam	0,50%	0,50%	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ	Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.	10,91%	10,91%	Kinh doanh BĐS; đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính

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

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

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.010.324.279 VND.

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**Phụ lục 03 : VAY**

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>a. Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn	-	-	1.782.106.915.170	1.482.106.915.170	300.000.000.000	300.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (1)	-	-	300.000.000.000	-	-	300.000.000.000
- Công ty Cổ phần và Dịch vụ đầu tư Trustlink	-	-	1.316.106.915.170	1.316.106.915.170	-	-
- Công ty cổ phần năng lượng Bắc Hà	-	-	166.000.000.000	166.000.000.000	-	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	149.982.123.288	149.982.123.288	599.669.863.014	149.982.123.288	599.669.863.014	599.669.863.014
Trái phiếu thường (3)	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)
	<b>149.982.123.288</b>	<b>149.982.123.288</b>	<b>2.381.776.778.184</b>	<b>1.632.089.038.458</b>	<b>899.669.863.014</b>	<b>899.669.863.014</b>
<b>b. Vay dài hạn</b>						
Vay dài hạn	-	-	9.802.071.051	-	9.802.071.051	9.802.071.051
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (2)	-	-	9.802.071.051	-	9.802.071.051	9.802.071.051
Trái phiếu thường (3)	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)
	<b>749.050.342.466</b>	<b>749.050.342.466</b>	<b>2.309.182.071.051</b>	<b>149.228.159.821</b>	<b>2.909.004.253.696</b>	<b>2.909.004.253.696</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(149.982.123.288)	(149.982.123.288)	(599.669.863.014)	(149.982.123.288)	(599.669.863.014)	(599.669.863.014)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>599.068.219.178</b>	<b>599.068.219.178</b>			<b>2.309.334.390.682</b>	<b>2.309.334.390.682</b>

**Phụ lục 03 : VAY (tiếp theo)**

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

(1) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ theo Hợp đồng 0304/2021/HĐVTS/IPA-NCT ngày 14/03/2021 và thỏa thuận gia hạn số 0304/2021/HĐVTS/IPA-NCT-TT01 Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ. Giá trị khoản vay 300.000.000 VND. Mục đích khoản vay để sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của bên vay. Thời hạn vay được gia hạn 12 tháng (từ 14/07/2021 đến 14/07/2022) với lãi suất 3,5%/năm. Tài sản đảm bảo theo Hợp đồng này là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: các khoản phải thu của Công ty và tài sản hình thành từ khoản vay của hợp đồng này).

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

(2) Khoản vay dài hạn giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Hợp đồng số 341/2020/HĐTD/HKM/01 ngày 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.

(3) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản trái phiếu phát hành:

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

Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 2/2020. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 5.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 02 năm; Lãi suất cố định 10,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 1.000.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức và các cá nhân. Thời gian phát hành 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 1/2021. 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 2/2021 ngày 15/11/2021. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 10.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 03 năm; Lãi suất cố định 9,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 10.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức và các cá nhân.

Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 3/2021 ngày 20/12/2021. Mục đích phát hành để đầu tư cho các dự án của Công ty và sử dụng vào các hoạt động đầu tư/kinh doanh khác phù hợp với quy định của pháp luật. Khối lượng đã phát hành là 10.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 03 năm; Lãi suất cố định 9,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 10.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức.

**Phụ lục 04 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Số phải nộp VND	Số phải nộp theo Biên bản kiểm tra thuế VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số phải nộp VND	Số phải nộp VND
- Thuế Giá trị gia tăng	1.298.670.122	46.850.693	1.199.463.682	1.383.836.073	1.161.148.424	
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	200.411.490	323.571.070	221.949.457.276	170.523.982.560	51.949.457.276	
- Thuế Thu nhập cá nhân	54.948.972	-	3.578.364.465	3.565.285.432	68.028.005	
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	
	<b>1.554.030.584</b>	<b>370.421.763</b>	<b>226.732.285.423</b>	<b>175.478.104.065</b>	<b>53.178.633.705</b>	

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

**Phụ lục 05 : 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 VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>890.982.480.000</b>	<b>79.884.523.490</b>	<b>(35.861.096.800)</b>	<b>587.398.219</b>	<b>40.056.126.285</b>	<b>975.649.431.194</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	35.277.116.721	35.277.116.721
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>890.982.480.000</b>	<b>79.884.523.490</b>	<b>(35.861.096.800)</b>	<b>587.398.219</b>	<b>75.333.243.006</b>	<b>1.010.926.547.915</b>
Tăng vốn trong năm nay (*)	890.982.480.000	(79.884.523.490)	-	-	(811.097.956.510)	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	1.027.698.382.143	1.027.698.382.143
Bán cổ phiếu quỹ (**)	-	93.994.294.886	35.861.096.800	-	-	129.855.391.686
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>1.781.964.960.000</b>	<b>93.994.294.886</b>	<b>-</b>	<b>587.398.219</b>	<b>291.933.668.639</b>	<b>2.168.480.321.744</b>

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

- Tổng số cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu: 89.098.248 cổ phiếu, tương ứng với số vốn tăng thêm là 890.982.480.000 VND;

- Tỷ lệ thực hiện: 1:1 (Người sở hữu 01 cổ phiếu được nhận thêm 01 cổ phiếu mới);

- Nguồn vốn phát hành: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và Thặng dư vốn cổ phần;

- Ngày kết thúc đợt phát hành: 19/11/2021.

(\*\*) Trong năm, Công ty đã bán toàn bộ 1.803.500 cổ phiếu quỹ của Công ty.

