

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022  
(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo Kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 38
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 38

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc 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 31/12/2022.

### **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 10 ngày 18/07/2022.

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, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN**

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 Hà	Thành viên
Bà Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên
Bà Vũ Nam Hương	Thành viên

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

Ông Mai Hữu Đạt	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 09/05/2022)
Bà Vũ Nam Hương	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 09/05/2022)

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Vũ Hoàng Hà	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Bà Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên Ủy ban kiểm toán

### **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 BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc 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, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc 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;

**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

- 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;
- 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.

Ban Tổng Giám đốc 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.

Ban Tổng Giám đốc 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 2022, 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**

Ban Tổng Giám đốc 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 Ban Tổng Giám đốc



**Mai Hữu Đạt**

Tổng giám đốc

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

## 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 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 6 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc 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 Ban Tổng Giám đốc 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 Ban Tổng Giám đốc 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 2022, 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.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 04 - Đầu tư tài chính, trong đó mô tả Công ty đã góp vốn vào Công ty TNHH Bất động sản Anvie (Công ty con do Công ty sở hữu 72,64%) bằng cổ phần Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (Công ty liên kết của Công ty) và Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In (Công ty con do Công ty sở hữu 98,61%) theo giá trị thẩm định giá lần lượt là 379.161.258.000 VND và 176.274.510.000 VND. Do ảnh hưởng của giao dịch này, Công ty đã ghi nhận lãi phát sinh (giữa giá trị đánh giá lại và giá gốc của khoản đầu tư) là 327.057.395.205 VND được trình bày tại Thuyết minh số 23 - Thu nhập khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần của chúng tôi.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Đỗ Mạnh Cường**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0744-2023-002-1  
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

**Hoàng Đức Anh**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 4876-2019-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.577.011.255.600</b>	<b>2.512.796.561.464</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	26.153.652.251	44.723.597.792
111	1. Tiền		1.153.652.251	44.723.597.792
112	2. Các khoản tương đương tiền		25.000.000.000	-
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	915.867.000.000	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh		915.867.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		634.356.849.100	2.467.527.551.608
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	11.704.000	18.889.911.762
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	18.974.268.476	18.942.912.796
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	577.000.000.000	2.380.591.500.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	38.370.876.624	49.103.227.050
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		633.754.249	545.412.064
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		96.108.192	93.350.243
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		537.646.057	452.061.821
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.330.195.922.673</b>	<b>2.995.742.695.528</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		13.267.387.000	12.467.387.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	13.267.387.000	12.467.387.000
220	II. Tài sản cố định		2.826.134.019	3.649.085.302
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.826.134.019	3.649.085.302
222	- Nguyên giá		7.090.139.915	7.057.070.824
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.264.005.896)	(3.407.985.522)
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		16.352.865.106	12.218.090.420
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	16.352.865.106	12.218.090.420
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	4.297.718.053.597	2.967.374.203.226
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.204.565.968.000	678.177.034.217
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.548.118.255.245	1.571.666.825.245
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		965.108.065.798	732.123.954.376
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(420.074.235.446)	(14.593.610.612)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		31.482.951	33.929.580
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		31.482.951	33.929.580
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.907.207.178.273</b>	<b>5.508.539.256.992</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.743.952.352.134</b>	<b>3.340.058.935.248</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>435.331.437.887</b>	<b>1.030.724.544.566</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		86.470.100	72.470.100
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	668.057.540	53.178.633.705
315	3. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	119.946.627.854	68.552.518.251
319	4. Phải trả ngắn hạn khác	15	11.521.452.752	7.802.818.270
320	5. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	301.141.988.856	899.669.863.014
322	6. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.966.840.785	1.448.241.226
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.308.620.914.247</b>	<b>2.309.334.390.682</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	15	800.000.000	-
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12	3.307.820.914.247	2.309.334.390.682
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.163.254.826.139</b>	<b>2.168.480.321.744</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>16</b>	<b>2.163.254.826.139</b>	<b>2.168.480.321.744</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.138.357.750.000	1.781.964.960.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.138.357.750.000	1.781.964.960.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	93.994.294.886
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		587.398.219	587.398.219
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		24.309.677.920	291.933.668.639
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		28.086.932.299	-
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(3.777.254.379)	291.933.668.639
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.907.207.178.273</b>	<b>5.508.539.256.992</b>



Nguyễn Ngọc Mai  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng





Mai Hữu Đạt  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	15.454.502.099	28.607.496.568
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		15.454.502.099	28.607.496.568
11	4. Giá vốn hàng bán	19	9.447.993.040	9.170.395.801
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.006.509.059	19.437.100.767
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20	425.100.001.516	1.397.314.273.196
22	7. Chi phí tài chính	21	752.512.027.982	155.780.143.956
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		345.959.078.338	131.431.079.086
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	10.053.653.515	10.817.529.126
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(331.459.170.922)	1.250.153.700.881
31	11. Thu nhập khác	23	328.708.184.348	-
32	12. Chi phí khác		1.026.267.805	505.861.462
40	13. Lợi nhuận khác		327.681.916.543	(505.861.462)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(3.777.254.379)	1.249.647.839.419
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	-	221.949.457.276
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(3.777.254.379)	1.027.698.382.143




Nguyễn Ngọc Mai  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng



  
Mai Hữu Đạt  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG


Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(3.777.254.379)	1.249.647.839.419
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định		856.020.374	697.206.945
03	- Các khoản dự phòng		405.480.624.834	(154.856.113.538)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(746.518.516.749)	(1.347.548.617.824)
06	- Chi phí lãi vay		345.959.078.338	131.431.079.086
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.999.952.418	(120.628.605.912)
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		25.630.077.455	128.446.054.391
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(839.195.054)	10.001.463.754
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		(311.320)	(17.436.497)
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh		(915.867.000.000)	1.278.647
14	- Tiền lãi vay đã trả		(289.199.489.283)	(99.663.623.620)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(51.949.457.276)	(170.523.982.560)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(929.641.667)	(183.709.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.231.155.064.727)	(252.568.560.797)
<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		(4.167.843.777)	(10.697.463.609)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.190.000.000.000)	(3.345.091.500.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.993.591.500.000	1.269.046.561.644
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.406.516.661.422)	(1.745.877.133.001)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		13.000.000.000	1.410.574.143.835
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		407.274.243.783	212.036.394.985
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		813.181.238.584	(2.210.008.996.146)
<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		1.000.000.000.000	4.082.302.071.051
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(600.570.994.428)	(1.632.106.915.170)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(25.124.970)	(75.127.171.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		399.403.880.602	2.504.923.375.967
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(18.569.945.541)	42.345.819.024
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		44.723.597.792	2.377.778.768
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	26.153.652.251	44.723.597.792

  
Nguyễn Ngọc Mai  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng

  
Mai Hữu Đạt  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2022

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

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vốn điều lệ của Công ty là 2.138.357.750.000 VND, tương đương 213.835.775 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 32 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 29 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 riêng

Trong năm, Công ty tiếp tục huy động vốn từ kênh phát hành trái phiếu nên lãi trái phiếu năm nay tăng mạnh so với năm trước. Ngoài ra, năm nay Công ty phát sinh khoản dự phòng đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ, theo đó chi phí tài chính (Thuyết minh 21) năm nay tăng mạnh so với năm trước.

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 31/12/2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

### 2.4 . Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

#### Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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.

### 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. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh 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 hợp nhất của công ty con, công ty liên doanh, 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 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính 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.

## 2.12 . 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.

## 2.13 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế 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.

## 2.14 . 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.

## 2.15 . 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 năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí lãi trái phiếu phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. 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.

## 2.16 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

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.

## 2.17 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

### *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.

## 2.18 . 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.

## 2.19 . 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.

## 2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

### 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.

### Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

## 2.21 . 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 các doanh nghiệp này.

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.

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty do Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.



## 2.22 . 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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng	1.153.652.251	44.723.597.792
Các khoản tương đương tiền (i)	25.000.000.000	-
	<b><u>26.153.652.251</u></b>	<b><u>44.723.597.792</u></b>

(i) Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi giao dịch chứng khoán trên tài khoản giao dịch chứng khoán của Công ty có kỳ hạn dưới 3 tháng được gửi tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect với lãi suất 3,5%/năm.

### 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	-	18.889.911.762
	<b><u>-</u></b>	<b><u>18.889.911.762</u></b>
<i>Bên khác</i>		
- Các đối tượng khác	11.704.000	-
	<b><u>11.704.000</u></b>	<b><u>-</u></b>
	<b><u>11.704.000</u></b>	<b><u>18.889.911.762</u></b>

### 6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Bên khác</i>		
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang (i)	16.930.849.996	16.930.849.996
- Các đối tượng khác	2.043.418.480	2.012.062.800
	<b><u>18.974.268.476</u></b>	<b><u>18.942.912.796</u></b>

(i) 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. Dự án đang trong quá trình hoàn thiện để bàn giao dự kiến vào năm 2023.

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Xem chi tiết Phụ lục 02.

**8 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
<b>a1. Chi tiết theo nội dung</b>		
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	972.390.500	-
- Phải thu về lãi tiền cho vay	16.579.781.202	20.615.712.519
- Tạm ứng	1.683.620.041	1.492.382.157
- Phải thu khác	19.135.084.881	26.995.132.374
+ Phải thu về hợp tác đầu tư	-	13.690.919.574
+ Kinh phí giải phóng mặt bằng Dự án (i)	19.105.084.881	13.304.212.800
+ Phải thu nhân viên đã nghỉ việc	30.000.000	-
	<b>38.370.876.624</b>	<b>49.103.227.050</b>
<b>a2. Chi tiết theo đối tượng</b>		
<b>Bên liên quan</b>		
- Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	972.390.500	-
	<b>972.390.500</b>	<b>-</b>
<b>Bên khác</b>		
- Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất quận Thốt Nốt	19.105.084.881	13.304.212.800
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	14.891.643.834	19.536.752.157
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land	-	13.690.919.574
- Các đối tượng khác	3.401.757.409	2.571.342.519
	<b>37.398.486.124</b>	<b>49.103.227.050</b>
	<b>38.370.876.624</b>	<b>49.103.227.050</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Ký quỹ Dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ (Thuyết minh 9)	12.422.387.000	12.422.387.000
- Đặt cọc tiền thuê nhà Hợp đồng với Tạp chí Cộng sản	800.000.000	-
- Đặt cọc tiền thuê nhà Hợp đồng với đối tượng khác	45.000.000	45.000.000
	<b>13.267.387.000</b>	<b>12.467.387.000</b>

(i) 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 (Thuyết minh 9) theo Quyết định số 2789/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt ngày 01/11/2021.

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (i)	16.048.865.106	11.914.090.420
<i>Chi phí tư vấn, thiết kế</i>	4.068.702.413	3.410.024.458
<i>Chi phí quản lý dự án</i>	7.693.388.912	4.987.282.513
<i>Chi phí khác</i>	4.286.773.781	3.516.783.449
- Dự án khác	304.000.000	304.000.000
	<b>16.352.865.106</b>	<b>12.218.090.420</b>

(i) 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 03.

**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 . VAY**

Xem chi tiết Phụ lục 04.

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

Xem chi tiết Phụ lục 05.

**14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Lãi trái phiếu	119.946.627.854	66.892.518.251
- Phí phát hành trái phiếu	-	1.660.000.000
	<b>119.946.627.854</b>	<b>68.552.518.251</b>

15 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Lãi vay phải trả	11.120.000.000	7.414.520.548
- Kinh phí công đoàn	175.943.022	137.703.022
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	223.999.230	249.124.200
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.510.500	1.470.500
	<b>11.521.452.752</b>	<b>7.802.818.270</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	800.000.000	-
	<b>800.000.000</b>	<b>-</b>
<b>c. Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	11.120.000.000	7.414.520.548
	<b>11.120.000.000</b>	<b>7.414.520.548</b>

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem chi tiết Phụ lục 06.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022	Tỷ lệ	01/01/2022	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	1.185.732.000.000	55,45	988.110.000.000	55,45
- Bà Lương Thu Hằng	112.245.600.000	5,25	93.538.000.000	5,25
- Các cổ đông khác	840.380.150.000	39,30	700.316.960.000	39,30
	<b>2.138.357.750.000</b>	<b>100,00</b>	<b>1.781.964.960.000</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 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	1.781.964.960.000	890.982.480.000
- <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	356.392.790.000	890.982.480.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	2.138.357.750.000	1.781.964.960.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận</b>		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	249.124.200	75.376.295.800
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	25.124.970	75.127.171.600
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	25.124.970	75.127.171.600
- <b>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</b>	<b>223.999.230</b>	<b>249.124.200</b>

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

d. Cổ phiếu

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

e. Các quỹ của công ty

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Quỹ 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>

17 . 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

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

18 . TỔNG DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ bảo lãnh	-	16.242.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Cho thuê văn phòng và tài sản)	15.454.502.099	12.365.496.568
	<b>15.454.502.099</b>	<b>28.607.496.568</b>

19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (Cho thuê văn phòng và tài sản)	9.447.993.040	9.170.395.801
	<b>9.447.993.040</b>	<b>9.170.395.801</b>

20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	238.998.278.866	72.808.296.635
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	-	5.465.753.425
Lãi chuyển nhượng trái phiếu và chứng chỉ tiền gửi (iii)	20.889.298.550	62.573.280.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	165.212.424.100	4.392.642.600
Chiết khấu thanh toán	-	536.814.601
	<b>425.100.001.516</b>	<b>1.397.314.273.196</b>

(i) Lãi từ chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu.

(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 2021, 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.

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

(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.

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

- Công ty đã mua từ Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư TrustLink và Công ty CP Chứng khoán VNDirect và chuyển nhượng cho Công ty CP Chứng khoán VNDirect các trái phiếu và chứng chỉ tiền gửi sau:  
+ Trái phiếu của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Trung Nam: Số lượng: 6 triệu, kỳ hạn từ 16/08/2021 đến 16/08/2022, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu;  
+ Trái phiếu của Công ty CP Đầu tư và Bất động sản Thế Kỷ: Số lượng: 3 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 Ngân hàng TMCP Quân đội: Số lượng: 10.000, kỳ hạn từ 13/05/2022 đến 13/05/2029, lãi suất 6,825%/năm, mệnh giá 10.000.000 VND/trái phiếu;  
+ Trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam: Số lượng: 50, kỳ hạn từ 16/08/2021 đến 16/08/2029, lãi suất 6,5%/năm, mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu;  
+ Trái phiếu của Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh: Số lượng: 300, kỳ hạn từ 02/06/2021 đến 02/06/2028, lãi suất 7,725%/năm, mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu;  
+ Chứng chỉ tiền gửi của Công ty Tài chính TNHH Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng SMBC: Số lượng: 100.000, kỳ hạn từ 12/08/2022 đến 07/08/2023, lãi suất 6,75%/năm, mệnh giá 1.000.000 VND/chứng chỉ;  
+ Chứng chỉ tiền gửi của Công ty Tài chính TNHH Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng SMBC: Số lượng: 100.000, kỳ hạn từ 20/06/2022 đến 20/06/2023, lãi suất 6,25%/năm, mệnh giá 1.000.000 VND/chứng chỉ.  
Tổng lãi chuyển nhượng phát sinh từ các giao dịch này là 20.511.516.800 VND.

- Công ty đã mua và chuyển nhượng cho Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư TrustLink các chứng chỉ tiền gửi sau:

+ Chứng chỉ tiền gửi của Ngân hàng TMCP Tiên Phong: Số lượng: 300, kỳ hạn từ 22/06/2022 đến 16/06/2023, lãi suất 4,4%/năm, mệnh giá 1.000.000.000 VND/chứng chỉ;  
+ Chứng chỉ tiền gửi của Ngân hàng TMCP Quân đội: Số lượng: 30, kỳ hạn từ 10/02/2020 đến 10/02/2023, lãi suất 6,75%, mệnh giá 10.000.000.000 VND/chứng chỉ;  
Tổng lãi chuyển nhượng phát sinh từ các giao dịch này là 377.781.750 VND.

## 21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	8.246.749.581	28.328.196.668
Chi phí lãi trái phiếu	337.712.328.757	103.102.882.418
Dự phòng/ hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	405.480.624.834	(26.956.113.538)
Phí phát hành trái phiếu	539.643.835	801.840.179
Lỗ do sáp nhập công ty con	-	49.227.756.164
Lỗ từ bán cổ phiếu	-	1.084.607
Chi phí hoạt động tài chính khác	532.680.975	1.274.497.458
	<b>752.512.027.982</b>	<b>155.780.143.956</b>

22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	71.218.559	78.027.225
Chi phí nhân công	5.777.831.724	4.237.670.391
Chi phí khấu hao tài sản cố định	621.474.926	462.661.497
Thuế, phí, và lệ phí	5.500.000	5.000.000
Chi phí dự phòng	-	150.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.415.799.494	4.600.317.291
Chi phí khác bằng tiền	1.161.828.812	1.283.852.722
	<b>10.053.653.515</b>	<b>10.817.529.126</b>

23 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi do đánh giá lại tài sản (i)	327.057.395.205	-
Thu nhập khác	1.650.789.143	-
	<b>328.708.184.348</b>	<b>-</b>

(i) Theo Nghị quyết số 246/2022/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 30/12/2022, Công ty thực hiện giao dịch góp vốn vào Công ty TNHH Bất Động sản Anvie bằng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In. Công ty đã thực hiện đánh giá lại giá trị cổ phần của các công ty này khi thực hiện góp vốn, cụ thể như sau:

- Số lượng cổ phần Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Ong Trung Ương để đem đi góp vốn là 9.292.425 cổ phần tương ứng với giá trị là 147.315.650.000 VND. Giá trị một cổ phần sau khi thẩm định giá là 40.803,26 VND/cổ phần, tổng giá trị khoản đầu tư sau khi thực hiện đánh giá lại là 379.161.258.000 VND, lãi phát sinh là 231.845.608.000 VND;

- Số lượng cổ phần Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In để đem đi góp vốn là 5.875.817 cổ phần tương ứng với giá trị là 81.062.722.795 VND. Giá trị một cổ phần sau khi thẩm định giá là 30.000 VND/cổ phần, tổng giá trị khoản đầu tư sau khi thực hiện đánh giá lại là 176.274.510.000 VND, lãi phát sinh là 95.211.787.205 VND.

Tổng lãi phát sinh khi thực hiện đánh giá lại phần vốn góp là 327.057.395.205 VND.

24 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(3.777.254.379)	1.249.647.839.419
Các khoản điều chỉnh tăng	108.171.418.015	768.522.962
- Chi phí không được trừ	383.221.283	768.522.962
- Chi phí lãi vay không được trừ	107.788.196.732	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(165.212.432.600)	(140.669.076.002)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(165.212.432.600)	(4.392.642.600)
- Kết chuyển lãi vay không được trừ	-	(11.882.380.987)
- Kết chuyển lỗ từ hoạt động kinh doanh	-	(124.394.052.415)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(60.818.268.964)	1.109.747.286.380
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>221.949.457.276</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	323.571.070
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	51.949.457.276	200.411.490
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(51.949.457.276)	(170.523.982.560)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>51.949.457.276</b>



25 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	71.218.559	73.636.316
Chi phí nhân công	6.881.930.915	4.927.523.219
Chi phí khấu hao TSCĐ	856.020.374	697.206.945
Chi phí dự phòng	-	150.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.520.100.901	10.131.485.850
Chi phí khác bằng tiền	1.172.375.806	4.008.072.597
	<b>19.501.646.555</b>	<b>19.987.924.927</b>

26 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, 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.

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

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá 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 tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

26 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro về lãi suất:

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

**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.153.652.251	-	26.153.652.251
Phải thu khách hàng, phải thu khác	38.382.580.624	13.267.387.000	51.649.967.624
Các khoản cho vay	577.000.000.000	-	577.000.000.000
	<b>641.536.232.875</b>	<b>13.267.387.000</b>	<b>654.803.619.875</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</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>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

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 31/12/2022</b>				
Vay và nợ	301.141.988.856	3.304.299.781.904	3.521.132.343	3.608.962.903.103
Phải trả người bán, phải trả khác	11.607.922.852	800.000.000	-	12.407.922.852
Chi phí phải trả	119.946.627.854	-	-	119.946.627.854
	<b>432.696.539.562</b>	<b>3.305.099.781.904</b>	<b>3.521.132.343</b>	<b>3.741.317.453.809</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Vay và nợ	899.669.863.014	2.304.671.269.483	4.663.121.199	3.209.004.253.696
Phải trả người bán, phải trả khác	7.875.288.370	-	-	7.875.288.370
Chi phí phải trả	68.552.518.251	-	-	68.552.518.251
	<b>976.097.669.635</b>	<b>2.304.671.269.483</b>	<b>4.663.121.199</b>	<b>3.285.432.060.317</b>

26 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ 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 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>a. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	1.000.000.000.000	2.300.000.000.000
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	1.782.302.071.051
<b>b. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	570.994.428	1.482.106.915.170
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	600.000.000.000	150.000.000.000

28 . THÔNG TIN KHÁC

Ngày 09/05/2022, Công ty đã công bố thông tin thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Năng Lượng Bắc Hà của các công ty con của Công ty hoặc của các tổ chức/cá nhân theo Nghị quyết số 88/2022/NQ-HĐQT ngày 09/05/2022 của Hội đồng quản trị để trở thành công ty mẹ trực tiếp sở hữu Công ty CP Năng lượng Bắc Hà. Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện giao dịch này tính đến ngày 31/12/2022.

Ngày 10/05/2022, Công ty đã công bố thông tin về kế hoạch nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư TRUSTLINK (TRUSTLINK) theo Nghị quyết số 97/2022/NQ-HĐQT ngày 10/05/2022 của Hội đồng quản trị. Theo đó, Công ty có thể nhận chuyển nhượng từ các cổ đông hiện hữu của TRUSTLINK để sở hữu đến 99% vốn điều lệ, qua đó trở thành Công ty mẹ của Công ty này. Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện giao dịch này tính đến ngày 31/12/2022.

Ngày 21/09/2022, Công ty đã công bố thông tin về việc triển khai thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết số 220/2022/NQ-HĐQT ngày 21/09/2022 của Hội đồng quản trị. Theo đó, số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán là 213.835.775 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/ cổ phiếu, tỷ lệ thực hiện quyền 1:1, mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện chào bán cổ phiếu tính đến ngày 31/12/2022.

29 . 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.

30 . 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 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Nguyễn Ngọc Mai  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

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

**a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2022				01/01/2022			
	Mã CK	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Tổng giá trị trái phiếu		915.867.000.000	-	-	-	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư TNGCB2224003	TNGCB2224003	511.675.000.000	-	-	-	-	-	-
Xây dựng Trung Nam (*)		404.192.000.000	-	-	-	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư TNGCB2124001	TNGCB2124001	404.192.000.000	-	-	-	-	-	-
Xây dựng Trung Nam (*)		915.867.000.000	-	-	-	-	-	-

(\*) Công ty mua chứng khoán kinh doanh từ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink vào tháng 12/2022 và bán lại cho công ty này vào tháng 1/2023.

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

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2022				01/01/2022			
	Tham chiếu	Mã CK	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
<b>Đầu tư vào công ty con</b>			1.204.565.968.000	(2.418.516.248)	678.177.034.217	(9.984.476.887)	72,64%	
Công ty TNHH Bất động sản ANVIE (1)	(1)		709.435.768.000	-	154.000.000.000	-	72,64%	
Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In (1)	(1)		1.450.000.000	-	94.046.834.217	(9.984.476.887)	98,61%	
Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long			428.680.200.000	-	1.450.000.000	-	89,00%	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ			65.000.000.000	(2.418.516.248)	428.680.200.000	-	99,75%	
Công ty Cổ phần IVNIF Financial	(2)		65.000.000.000	(2.418.516.248)	-	-	0,00%	



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

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

	Tham chiếu	Mã CK	31/12/2022		01/01/2022			
			Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>			<b>2.548.118.255.245</b>	<b>(7.955.601.165)</b>	<b>1.571.666.825.245</b>	<b>(4.609.133.725)</b>		
Công ty Cổ phần Điện Nông thôn Trà Vinh		DTV	7.596.330.703	-	7.596.330.703	-	20,43%	20,43%
Công ty CP Ong Trung Ương	(1)		-	-	147.315.650.000	-	0,00%	44,96%
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	(3)	VND	2.460.120.646.542	-	1.336.353.566.542	-	25,84%	25,84%
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An		HOT	44.701.278.000	(7.955.601.165)	44.701.278.000	(4.609.133.725)	20,01%	20,01%
Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính			35.700.000.000	-	35.700.000.000	-	29,79%	31,11%
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>965.108.065.798</b>	<b>(409.700.118.033)</b>	<b>732.123.954.376</b>	<b>-</b>		
Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO			4.628.950.000	(1.179.838.073)	4.628.950.000	-	6,17%	6,17%
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà			18.895.004.376	-	18.895.004.376	-	6,44%	6,44%
Công ty Cổ phần BDS Anvie Hội An			200.000.000	-	200.000.000	-	0,50%	0,50%
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ	(4)	CRE	928.400.000.000	(407.220.000.000)	708.400.000.000	-	10,91%	10,91%
Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In	(1)		12.984.111.422	(1.300.279.960)			13,61%	
			<b>4.717.792.289.043</b>	<b>(420.074.235.446)</b>	<b>2.981.967.813.838</b>	<b>(14.593.610.612)</b>		

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

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

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

(1) Trong năm, Công ty thực hiện cơ cấu lại sở hữu tại công ty con: góp vốn vào Công ty TNHH Bất Động Sản Anvie bằng 5.875.817 cổ phần Công ty sở hữu của Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In và 9.292.425 cổ phần Công ty sở hữu của Công ty Cổ phần Ong Trung Ương theo Nghị quyết HĐQT số 246/2022/NQ-HĐQT ngày 30/12/2022. Sau khi thực hiện giao dịch, Công ty vẫn là Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Ong Trung Ương thông qua Công ty TNHH Bất Động Sản Anvie. Giá gốc khoản đầu tư tài chính đem đi góp vốn của Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Ong Trung Ương lần lượt là 81.062.722.795 VND và 147.315.650.000 VND.

Giá trị đánh giá lại các khoản đầu tư được xác định như sau:

- Đối với Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In được xác định chủ yếu dựa trên giá trị lợi thế quyền sử dụng đất tại số 90 đường Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh theo phương pháp dòng tiền chiết khấu.
- Đối với Công ty Cổ phần Ong Trung Ương được xác định chủ yếu dựa trên giá trị quyền sử dụng đất khu đất 5.361,4m<sup>2</sup> tại số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo phương pháp dòng tiền chiết khấu.

Lãi phát sinh khi thực hiện đánh giá lại cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Ong Trung Ương là 327.057.395.205 VND (Thuyết minh số 23).

Sau khi thực hiện giao dịch, khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In trở thành khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty.

(2) Trong năm 2022, Công ty đăng ký góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Công nghệ IVND với số vốn là 65.000.000.000 VND, tương đương 65% vốn điều lệ. Đến ngày 10/06/2022, Công ty đã góp đủ số vốn cam kết là 65 tỷ VND vào Công ty Cổ phần Công nghệ IVND.

Theo Nghị quyết số 191/2022/NQ-HĐQT ngày 16/08/2022 của Hội đồng quản trị, Công ty đăng ký góp vốn thành lập Công ty Cổ phần IVNF Financial với số tiền là 65.650.000.000 VND, tỷ lệ góp vốn là 65% vốn điều lệ.

Tài sản góp vốn vào Công ty Cổ phần IVNF Financial bao gồm: 6.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Công nghệ IVND tương ứng giá trị là 65.000.000.000 VND và tiền mặt là 650.000.000 VND.

Ngày 15/11/2022, Công ty đã bàn giao cho Công ty Cổ phần IVNF Financial 6.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Công nghệ IVND, theo đó: Công ty Cổ phần IVNF Financial chính thức trở thành công ty con của Công ty, Công ty Cổ phần Công nghệ IVND trở thành công ty con gián tiếp của Công ty từ ngày này.

Tại ngày 31/12/2022, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần IVNF Financial là 82,08% và 65%.

Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 65% vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH IVND (sau chuyển tên thành Công ty Cổ phần Stockbook) từ Công ty TNHH MTV Quản lý Quỹ đầu tư Chứng khoán I.P.A với giá trị nhận chuyển nhượng là 13 tỷ VND vào ngày 25/02/2022, theo đó Công ty TNHH IVND đã trở thành công ty con của Công ty tại ngày này. Ngày 08/04/2022, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số vốn góp ~~đầu tư~~ <sup>đầu tư</sup> Công ty CP Công nghệ IVND với giá trị chuyển nhượng là 13 tỷ VND. Tại ngày 31/12/2022, Công ty không còn sở hữu vốn góp tại Công ty TNHH IVND.

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

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

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

(3) 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 112.376.708 cổ phần của Công ty Cổ phần Chứng Khoán VNDirect, tổng số tiền là 1.123.767.080.000 VND (tương ứng với giá mua là 10.000 VND/cổ phần) và nhận 89.901.366 cổ phiếu thường với tỷ lệ 100:80. Tại ngày 31/12/2022, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại công ty liên kết là 25,84%.

**Lí do thay đổi đối với từng khoản đầu tư khác**

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

**Thông tin chi tiết về khoản đầu tư đã ghi giảm giá trị đầu tư nhưng vẫn còn tỷ lệ sở hữu của Công ty vào ngày 31/12/2022 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 Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn (i)	Khu Công Nghiệp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Chợ Mới, Bắc Kạn	76,13%	30,00%	Kinh doanh kim loại, quặng kim loại.

(i) Năm 2021 Công ty đã xử lý ghi giảm khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn bằng việc bù đắp từ nguồn dự phòng đã trích lập 100%, 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) do đánh giá khoản đầu tư không còn khả năng thu hồi.



**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 31/12/2022

**Phụ lục 02 : PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	01/01/2022		Trong năm		31/12/2022	
	Giá trị VND	Dư phòng VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Dư phòng VND
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	2.380.591.500.000	2.380.591.500.000	2.777.000.000.000	4.580.591.500.000	577.000.000.000	577.000.000.000
	<b>2.380.591.500.000</b>	<b>2.380.591.500.000</b>	<b>2.777.000.000.000</b>	<b>4.580.591.500.000</b>	<b>577.000.000.000</b>	<b>577.000.000.000</b>

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

Hợp đồng vay	Mục đích vay	Lãi suất vay	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	Kiểm soát tài sản đảm bảo	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
15112021- 04/HĐVTS/ TL-IPA	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	11,50%	Từ ngày 15/11/2021 đến ngày 15/11/2022	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.	Công ty có quyền kiểm tra, giám sát đối với tất cả các khoản đầu tư/khoản cho vay của Bên Vay tương ứng với số dư phải thu về cho vay của Công ty trong thời hạn Bên Vay chưa hoàn trả khoản tiền vay cho Công ty. Trong trường hợp theo đánh giá của Công ty mà các khoản đầu tư/khoản cho vay của Bên Vay có dấu hiệu thua lỗ/khó thu hồi và/hoặc Bên Vay có bất kỳ dấu hiệu nào của việc mất khả năng thanh toán thì Công ty có quyền can thiệp để thu hồi khoản tiền vay ngay lập tức.	-	535.591.500.000
16122021- 04/HĐVTS/ TL-IPA	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	11,50%	Từ ngày 16/12/2021 đến ngày 16/12/2022			-	910.000.000.000
20122021- 05/HĐVTS/ TL-IPA	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	11,50%	Từ ngày 20/12/2021 đến ngày 20/12/2022			-	935.000.000.000
03102022- 03/HĐVTS/ TL-IPA	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	10,50%	Từ ngày 03/10/2022 đến ngày 03/01/2023			273.000.000.000	-
32102022- 01/HĐVTS/ TL-IPA	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	10,50%	Từ ngày 13/10/2022 đến ngày 13/01/2023			304.000.000.000	-
						<b>577.000.000.000</b>	<b>2.380.591.500.000</b>





**Phụ lục 03 : TÀI SẢN CÓ 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	4.116.746.545	1.010.324.279	7.057.070.824
Số tăng trong năm	-	-	33.069.091	33.069.091
- <i>Mua trong năm</i>	-	-	33.069.091	33.069.091
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.930.000.000</b>	<b>4.116.746.545</b>	<b>1.043.393.370</b>	<b>7.090.139.915</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	1.592.249.771	805.411.472	1.010.324.279	3.407.985.522
- <i>Khấu hao trong năm</i>	192.999.996	658.427.448	4.592.930	856.020.374
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.785.249.767</b>	<b>1.463.838.920</b>	<b>1.014.917.209</b>	<b>4.264.005.896</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	337.750.229	3.311.335.073	-	3.649.085.302
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>144.750.233</b>	<b>2.652.907.625</b>	<b>28.476.161</b>	<b>2.826.134.019</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.010.324.079 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 31/12/2022

**Phụ lục 04 : VAY**

	01/01/2022		Trong năm		31/12/2022	
	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						
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cán Thơ (1)	300.000.000.000	300.000.000.000	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	599.669.863.014	599.669.863.014	1.141.988.856	599.669.863.014	1.141.988.856	1.141.988.856
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	1.141.988.856	-	1.141.988.856	1.141.988.856
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (2)	-	-	1.141.988.856	-	1.141.988.856	1.141.988.856
Trái phiếu thường (3)	599.669.863.014	599.669.863.014	-	599.669.863.014	-	-
+ Mệnh giá trái phiếu	600.000.000.000	600.000.000.000	-	600.000.000.000	-	-
+ Chi phí phát hành	(330.136.986)	(330.136.986)	-	(330.136.986)	-	-
	<b>899.669.863.014</b>	<b>899.669.863.014</b>	-	-	<b>301.141.988.856</b>	<b>301.141.988.856</b>
<b>b. Vay dài hạn</b>						
Vay dài hạn						
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (2)	9.802.071.051	9.802.071.051	-	570.994.428	9.231.076.623	9.231.076.623
Trái phiếu thường (3)	2.899.202.182.645	2.899.202.182.645	999.990.000.000	599.460.356.165	3.299.731.826.480	3.299.731.826.480
+ Mệnh giá trái phiếu	2.900.000.000.000	2.900.000.000.000	1.000.000.000.000	600.000.000.000	3.300.000.000.000	3.300.000.000.000
+ Chi phí phát hành	(797.817.355)	(797.817.355)	(10.000.000)	(539.643.835)	(268.173.520)	(268.173.520)
	<b>2.909.004.253.696</b>	<b>2.909.004.253.696</b>	<b>999.990.000.000</b>	<b>600.031.350.593</b>	<b>3.308.962.903.103</b>	<b>3.308.962.903.103</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(599.669.863.014)	(599.669.863.014)	(1.141.988.856)	(599.669.863.014)	(1.141.988.856)	(1.141.988.856)
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>2.309.334.390.682</b>	<b>2.309.334.390.682</b>			<b>3.307.820.914.247</b>	<b>3.307.820.914.247</b>



**Phụ lục 04 : 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/HBVTS//PA-NCT ngày 14/03/2021 và các thỏa thuận gia hạn giữa 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 kể từ ngày 15/07/2022 với lãi suất 1,5%/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/HDSTD/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 linh hoạt như sau: giai đoạn 1: lãi suất áp dụng trong vòng 18 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên đến ngày 08/07/2022 là 8,2%/năm; giai đoạn 2: lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng của TPBank tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,5%/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. Tại ngày 31/12/2022, số dư nợ gốc khoản vay là 9.231.076.623 VND, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 1.141.988.856 VND.

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

**(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 1/2021. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty. Trong năm, Công ty đã thực hiện lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc sửa đổi bổ sung Bản Công bố Thông tin phát hành Trái phiếu ngày 26/03/2021, mục đích phát hành được sửa đổi theo Bản Công bố Thông tin ngày 28/07/2022 như sau: "Bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh và hoạt động hợp pháp khác của Tổ chức phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các mục đích sau:

- (i) Cấu trúc nguồn vốn trung và dài hạn của Tổ chức phát hành;
  - (ii) Bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, dự án của Tổ chức phát hành;
  - (iii) Đầu tư ngắn hạn, trung hạn và các sản phẩm đầu tư an toàn, có lãi suất cố định trên thị trường vốn/tiền tệ để có thể tối ưu hóa nguồn vốn cho Công ty;
  - (iv) Hỗ trợ vốn (gồm cả cho vay) cho các doanh nghiệp có liên quan, các công ty trong cùng tập đoàn; cho vay đối với các doanh nghiệp khác (ngắn hạn hoặc trung hạn) để tối ưu hiệu suất sử dụng vốn của Công ty;
  - (v) Đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến ngành nghề kinh doanh của Công ty; tái cơ cấu các khoản vay, bổ sung vốn lưu động cho Công ty."
- Khối lượng đã phát hành là 3.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không 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.







**Phụ lục 05 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2022		Trong năm		31/12/2022	
	Số phải thu VND	Số phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số phải thu VND	Số phải nộp VND
- Thuế Giá trị gia tăng	-	1.161.148.424	684.610.636	1.694.292.695	-	151.466.365
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	51.949.457.276	-	51.949.457.276	-	-
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	68.028.005	4.257.157.310	3.808.594.140	-	516.591.175
- Các loại thuế khác	-	-	5.500.000	5.500.000	-	-
	-	<b>53.178.633.705</b>	<b>4.947.267.946</b>	<b>57.457.844.111</b>	-	<b>668.057.540</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 06 : 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>75.333.243.006</b>	<b>1.010.926.547.915</b>
Tăng vốn trong năm trước	890.982.480.000	(79.884.523.490)	-	-	(811.097.956.510)	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	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 trước</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>
<b>Số dư đầu 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>
Tăng vốn trong năm nay (i)	356.392.790.000	(93.994.294.886)	-	-	(262.398.495.114)	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	(3.777.254.379)	(3.777.254.379)
Phân phối lợi nhuận (ii)	-	-	-	-	(1.448.241.226)	(1.448.241.226)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>2.138.357.750.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>587.398.219</b>	<b>24.309.677.920</b>	<b>2.163.254.826.139</b>

(i) 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: 35.639.279 cổ phiếu;

- Tỷ lệ thực hiện: 1:0,2 (Cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được quyền nhận 20 cổ phiếu phát hành thêm);

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

- Ngày kết thúc đợt phát hành: 17/06/2022;

- Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 44/2016/GCNCNP-VSD-3 cấp lần đầu ngày 09/05/2016 và thay đổi lần thứ ba ngày 13/07/2022, theo đó số lượng chứng khoán đăng ký bổ sung là 35.639.279 cổ phần, tổng số lượng chứng khoán đăng ký hiện tại là 213.835.775 cổ phần.

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

