

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo Kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 57
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 57

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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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 BAN KIỂM SOÁT

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

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
-----------------	---------------

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán bao gồm:

Ông Vũ Hoàng Hà	Chủ tịch
Bà Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

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

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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 hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

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 163/2023/QĐ-IPA ngày 12/12/2023 của Chủ tịch HĐQT về việc ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công ty

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 5 đến trang 57, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Đỗ Mạnh Cường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0744-2023-002-1
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024



Hoàng Đức Anh
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4876-2024-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.867.113.656.359	3.317.049.871.701
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	83.665.344.718	47.757.478.206
111	1. Tiền		75.293.404.992	20.757.478.206
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.371.939.726	27.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	369.309.926.015	979.866.928.960
121	1. Chứng khoán kinh doanh		369.309.926.015	979.866.928.960
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.394.916.605.948	2.271.149.867.006
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	78.118.967.502	24.400.616.574
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	874.065.902.142	24.917.816.697
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.351.249.094.029	2.125.927.474.398
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	99.449.448.966	103.997.932.649
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(8.113.227.074)	(8.240.393.695)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		146.420.383	146.420.383
140	IV. Hàng tồn kho	11	15.457.272.520	12.728.504.826
141	1. Hàng tồn kho		15.556.342.205	12.844.964.742
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(99.069.685)	(116.459.916)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.764.507.158	5.547.092.703
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	1.400.026.213	784.480.714
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.657.916.085	3.390.569.507
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	706.564.860	1.372.042.482
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.969.023.653.929	5.457.200.718.753
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		17.457.387.000	40.744.574.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	17.457.387.000	40.744.574.000
220	II. Tài sản cố định		687.398.326.881	730.052.662.607
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	649.457.042.559	701.042.378.522
222	- Nguyên giá		1.184.959.228.687	1.182.441.108.016
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(535.502.186.128)	(481.398.729.494)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	37.941.284.322	29.010.284.085
228	- Nguyên giá		59.548.901.871	37.621.101.871
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(21.607.617.549)	(8.610.817.786)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	11.687.665.553	11.906.020.253
231	- Nguyên giá		17.403.806.849	17.403.806.849
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.716.141.296)	(5.497.786.596)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		44.474.739.053	55.551.300.842
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	44.474.739.053	55.551.300.842
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5	4.927.654.824.616	4.323.502.368.536
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		4.486.846.295.344	3.790.685.455.399
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		941.391.011.200	941.791.011.200
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(500.582.481.928)	(408.974.098.063)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		280.350.710.826	295.443.792.515
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	132.103.754.671	169.008.873.387
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32	88.061.356.875	83.050.127.894
269	3. Lợi thế thương mại	17	60.185.599.280	43.384.791.234
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.836.137.310.288	8.774.250.590.454

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		343.462.791.523	79.511.086.300
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		74.918.731.818	66.022.345.242
03	- Các khoản dự phòng		87.653.897.696	410.808.297.840
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(781.835.268.742)	(846.040.130.445)
06	- Chi phí lãi vay		431.664.064.255	467.454.178.802
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		155.864.216.550	177.755.777.739
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		(49.896.575.470)	65.449.383.831
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		(2.711.377.463)	(3.464.791.274)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		40.254.645.597	(9.767.902.709)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		9.439.759.659	3.162.862.000
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh		719.919.597.215	(978.850.291.302)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(445.441.352.548)	(423.190.279.461)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.966.171.292)	(59.990.003.684)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.140.000.000)	(2.943.291.667)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		418.322.742.247	(1.231.838.536.527)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(30.872.275.157)	(39.025.081.458)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.239.850.000.000)	(1.500.718.134.012)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		5.028.472.734.852	3.182.488.790.496
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.098.215.962.005)	(1.352.652.726.807)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		229.551.211.393	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		227.487.646.538	592.948.085.473
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		116.573.355.621	883.040.933.692
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		21.155.000.000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		14.400.000.000	1.007.200.000.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(519.761.988.856)	(723.070.994.428)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(14.781.242.500)	(4.302.917.470)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(498.988.231.356)	279.826.088.102

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		35.907.866.512	(68.971.514.733)
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		47.757.478.206	116.728.992.939
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	<u>83.665.344.718</u>	<u>47.757.478.206</u>


Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu


Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

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 2023 là: 410 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 318 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:

- Đầu tư tài chính, tư vấn tài chính, đầu tư chứng khoán;
- Đầu tư dự án thủy điện;
- Đầu tư bất động sản;
- Cung cấp giải pháp doanh nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2023 gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Dịch vụ tài chính				
1. Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A	Hà Nội	100,00%	100,00%	Hoạt động quản lý quỹ
Giải pháp doanh nghiệp				
2. Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF (đổi tên từ Công ty CP IVNF Financial)	Hà Nội	65,00%	65,00%	Hoạt động tư vấn quản lý
3. Công ty Cổ phần Công nghệ IVND (i)	Hà Nội	51,36%	79,02%	Lập trình máy vi tính
4. Công ty Cổ phần Dstation (đổi tên từ Công ty Cổ phần Quản lý đầu tư TISA) (i)	Hà Nội	35,95%	70,00%	Lập trình máy vi tính
5. Công ty Cổ phần Propfit (i)	Hà Nội	35,95%	70,00%	Lập trình máy vi tính
6. Công ty Cổ phần Stockbook (i)	Hà Nội	33,38%	65,00%	Cổng thông tin
7. Công ty TNHH Quản trị doanh nghiệp IPAM (đổi tên từ Công ty TNHH BH Capital) (i)	Hà Nội	33,05%	99,00%	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính
Năng lượng				
8. Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (ii)	Lào Cai	89,79%	95,19%	Đầu tư dự án thủy điện
Thực phẩm F&B				
9. Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (ii)	Hà Nội	91,06%	98,22%	Kinh doanh, xuất khẩu các sản phẩm từ ong
10. Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood (ii)	Hà Nội	81,83%	89,86%	Kinh doanh thực phẩm dinh dưỡng

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cấu trúc tập đoàn (tiếp theo)

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2023 gồm: (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Đầu tư bất động sản và các lĩnh vực khác				
11. Công ty Cổ Phần IPALIFE (đổi tên từ Công ty TNHH BĐS Anvie)	Hà Nội	92,71%	92,71%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
12. Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An (ii)	Hội An	92,70%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
13. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Lũng Xuân (ii)	Hà Nội	92,71%	98,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
14. Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương (ii)	Hải Phòng	74,84%	80,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
15. Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In (ii)	Thành phố Hồ Chí Minh	91,43%	98,61%	Các dịch vụ liên quan đến in
16. Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long	Cần Thơ	99,14%	99,33%	Kinh doanh bất động sản

(i) Công ty con gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF.

(ii) Công ty con gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần IPALIFE.

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

2.5 . 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.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền gửi trên tài khoản giao dịch chứng khoán.

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

2.7 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản cho vay được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm.

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

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

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu năm báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu năm báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các năm trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong năm, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết năm báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

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

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

2.9 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10 . Hàng tồn kho

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

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

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

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

2.11 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

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

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

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

2.12 . Bất động sản đầu tư

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

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

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.14 . Thuê hoạt động

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

2.15 . 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 được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 36 tháng.

2.16 . Các khoản nợ phải trả

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

2.17 . 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

2.18 . 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 tăng giá trị mệnh giá trái phiếu và ghi nhận vào chi phí tài chính.

2.19 . Chi phí phải trả

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

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

2.20 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

2.21 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.22 . Vốn chủ sở hữu

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

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.

2.23 . 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

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.

2.24 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.25 . Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.26 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác

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

2.27 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, 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.

2.28 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.29 . 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 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 hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.30 . Thông tin bộ phận

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

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

3 . HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

3.1 Nhận chuyển nhượng Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A

Vào ngày 29/11/2023, Công ty mẹ hoàn thành giao dịch mua 10.000.000 cổ phần (tương đương 100% vốn điều lệ) của Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A với giá phí đầu tư là 165.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A chính thức trở thành công ty con của Tập đoàn. Giá trị hợp lý của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được của Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A vào ngày hợp nhất kinh doanh, lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:

	Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát VND
Tài sản	
Tiền	1.569.941.994
Các khoản đầu tư	135.676.240.121
Các khoản phải thu	2.530.188.578
Chi phí trả trước	169.379.892
Cộng tài sản	139.945.750.585
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	3.575.287.565
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	372.818.486
Cộng nợ phải trả	3.948.106.051
Tổng giá trị tài sản thuần	135.997.644.534
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-
Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng với lợi ích của Tập đoàn (100%)	135.997.644.534
Tổng giá phí của khoản đầu tư này	165.000.000.000
Trong đó:	
Giá phí thanh toán bằng tiền tại ngày mua	165.000.000.000
Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 17)	29.002.355.466

3.2 . Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ

Vào ngày 29/09/2023, Tập đoàn đã chuyển nhượng 51,15% vốn góp trong Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nam Cần Thơ cho đối tượng bên ngoài Tập đoàn. Theo đó, số tiền lỗ 6.708.876.666 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 28). Đồng thời, Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nam Cần Thơ từ Công ty con trở thành Công ty liên kết của Tập đoàn với tỷ lệ vốn góp là 48,60% từ ngày này.

3.3 . Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà

Trong năm, Tập đoàn đã mua thêm 18,78% sở hữu Công ty CP Năng lượng Bắc Hà (Công ty con gián tiếp của Tập đoàn). Giá mua thêm được thanh toán bằng tiền cho cổ đông không kiểm soát với tổng số tiền là 84.785.904.000 VND. Sau giao dịch này, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tăng từ 76,41% lên 95,19%.

3.4 . Góp vốn vào Công ty Cổ phần IPALIFE bằng cổ phần của Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In

Vào ngày 09/01/2023, Công ty thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần IPALIFE (Đổi tên từ Công ty TNHH Anvie) bằng 941.151 cổ phần Công ty sở hữu của Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In 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 thông qua Công ty Cổ phần IPALIFE. Giá gốc khoản đầu tư tài chính đem đi góp vốn của Công ty tại Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In là 12.984.111.422 VND.

Lãi phát sinh khi thực hiện đánh giá lại cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In trong năm là 15.250.418.578 VND.

Đây là giao dịch nội bộ trong Tập đoàn và đã được khử khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	1.747.453.566	1.563.033.981
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	72.927.908.680	18.008.239.427
Tiền gửi tài khoản giao dịch chứng khoán	618.042.746	1.186.204.798
Các khoản tương đương tiền (*)	8.371.939.726	27.000.000.000
	83.665.344.718	47.757.478.206

(*) Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi tại các Ngân hàng TMCP có kỳ hạn không quá 3 tháng với lãi suất từ 2,1%/năm đến 3,6%/năm.

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

6 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bên liên quan	59.786.307.462	1.377.816.110
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	59.786.307.462	1.377.816.110
Bên khác	18.332.660.040	23.022.800.464
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc	2.097.982.059	16.783.289.648
- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	11.357.324.334	1.797.335
- Phải thu hoạt động nghiệp vụ quản lý quỹ	657.264.391	-
- Các khách hàng khác	4.220.089.256	6.237.713.481
	78.118.967.502	24.400.616.574

7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bên khác		
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang (i)	16.919.087.724	16.930.849.996
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Trung Nam (ii)	850.000.000.000	-
- Các nhà cung cấp khác	7.146.814.418	7.986.966.701
	874.065.902.142	24.917.816.697

(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, dự kiến bàn giao trong năm 2024.

(ii) Là khoản thanh toán theo điều khoản Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 29/12/2023 về việc Công ty mẹ nhận chuyển nhượng 85.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Trung Nam với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần, giao dịch này đã hoàn tất trong tháng 01 năm 2024.

8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Xem chi tiết Phụ lục 02.

9 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	46.021.830.493	42.016.679.398
<i>Bên khác</i>		
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	10.911.912.328	25.722.753.613
+ Các đối tượng khác	35.109.918.165	16.293.925.785
- Tạm ứng kinh phí GPMB, chi phí hỗ trợ thuộc các dự án	29.675.373.864	37.471.660.014
+ Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất quận Cái Răng (1)	-	7.796.286.150
+ Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất quận Thốt Nốt (2)	19.105.084.881	19.105.084.881
+ Trung tâm Giải phóng mặt bằng và Môi trường đô thị (3)	10.570.288.983	10.570.288.983
- Tạm ứng	21.926.151.979	22.892.371.300
- Phải thu khác	1.826.092.630	1.617.221.937
<i>Bên khác</i>		
+ Các đối tượng khác	1.826.092.630	1.617.221.937
	99.449.448.966	103.997.932.649
Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ	12.422.387.000	35.764.574.000
+ Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (4)	12.422.387.000	12.422.387.000
+ Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (5)	-	23.342.187.000
Các khoản ký quỹ, ký cược với đối tượng khác	5.035.000.000	4.980.000.000
	17.457.387.000	40.744.574.000

(1) Khoản ứng trước kinh phí giải phóng mặt bằng thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nam Cần Thơ. Khoản tạm ứng được ghi giảm tương ứng với việc thoái vốn công ty con (Thuyết minh 03).

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

(3) Là khoản tạm ứng cho Trung tâm Giải phóng mặt bằng và Môi trường đô thị hỗ trợ cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án Khu đô thị xanh Anvie Hà My. Hiện tại Dự án này đã chấm dứt hoạt động theo Quyết định 13/QĐ-UBND ngày 04/01/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam. Khoản tạm ứng đang chờ thu hồi theo Thông báo số 337/TB-UBND ngày 10/05/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn.

(4), (5) Chi tiết về dự án tại Thuyết minh 12.

10 . NỢ XẤU

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng đã lập VND	Giá gốc VND	Dự phòng đã lập VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	380.889.204	(380.889.204)	259.529.981	(259.529.981)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.497.433.156	(1.497.433.156)	988.576.000	(988.576.000)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.149.032.114	(2.149.032.114)	3.121.415.114	(3.121.415.114)
- Ông Vương Trung Nguyên	2.000.000.000	(2.000.000.000)	2.000.000.000	(2.000.000.000)
- Các đối tượng khác	149.032.114	(149.032.114)	1.121.415.114	(1.121.415.114)
Phải thu ngắn hạn khác	4.104.889.627	(4.085.872.600)	3.889.889.627	(3.870.872.600)
- Ông Đặng Quốc Hưng	2.995.764.698	(2.995.764.698)	2.995.764.698	(2.995.764.698)
- Các đối tượng khác	1.109.124.929	(1.090.107.902)	894.124.929	(875.107.902)
	8.132.244.101	(8.113.227.074)	8.259.410.722	(8.240.393.695)

11 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên vật liệu	4.627.864.201	(99.069.685)	6.203.357.115	(116.459.916)
- Công cụ, dụng cụ	191.566.025	-	9.712.251	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.555.420.277	-	1.288.846.067	-
- Thành phẩm	6.083.273.871	-	4.031.641.186	-
- Hàng hóa	3.098.217.831	-	1.311.408.123	-
	15.556.342.205	(99.069.685)	12.844.964.742	(116.459.916)

12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
- Xây dựng cơ bản	44.022.246.762	54.741.088.912
+ Dự án Khu sinh thái Lũng Xuân (1)	7.143.397.520	7.143.397.520
+ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (2)	17.754.266.922	16.048.865.106
+ Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (3)	-	16.835.200.345
+ Dự án Tòa nhà văn phòng, trung tâm nghiên cứu và giới thiệu sản phẩm Ong (4)	12.303.647.515	8.291.929.640
+ Các dự án khác	6.820.934.805	6.421.696.301
- Sửa chữa lớn	452.492.291	810.211.930
	44.474.739.053	55.551.300.842

(1) Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 251031000075 ngày 29/02/2008 của UBND tỉnh Hòa Bình với tổng mức đầu tư là khoảng 448 tỷ VND, chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Lũng Xuân (Công ty con của Công ty), tổng diện tích quy hoạch 199,08 ha tại xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Dự án đang trong giai đoạn chờ giải phóng mặt bằng.

12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)

(2) 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 9).

(3) Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (Riverine Cantho City) theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3327/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của UBND thành phố Cần Thơ. Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ. Dự án được thực hiện tại phường Hưng Phú và phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Tổng diện tích đất khu dự án khoảng 99,86 ha với số vốn đầu tư dự kiến là khoảng 2.655 tỷ VND. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang đã được ghi giảm tương ứng với việc thoái vốn công ty con (Thuyết minh 03).

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

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 03.

14 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Nhãn hiệu hàng hoá VND	Phần mềm máy vi tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá TSCĐ				
Số dư đầu năm	356.250.000	36.824.851.871	440.000.000	37.621.101.871
Số tăng trong năm	-	21.982.800.000	-	21.982.800.000
- Mua trong năm	-	3.208.000.000	-	3.208.000.000
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	18.577.000.000	-	18.577.000.000
- Phân loại lại	-	197.800.000	-	197.800.000
Số giảm trong năm	-	(55.000.000)	-	(55.000.000)
- Giảm do thoái vốn công ty con	-	(55.000.000)	-	(55.000.000)
Số dư cuối năm	356.250.000	58.752.651.871	440.000.000	59.548.901.871
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	124.687.500	8.046.130.286	440.000.000	8.610.817.786
Số tăng trong năm	55.266.205	12.994.700.235	-	13.049.966.440
- Khấu hao trong năm	55.266.205	12.918.876.902	-	12.974.143.107
- Phân loại lại	-	75.823.333	-	75.823.333
Giảm trong năm	-	(53.166.677)	-	(53.166.677)
- Giảm do thoái vốn công ty con	-	(53.166.677)	-	(53.166.677)
Số dư cuối năm	179.953.705	20.987.663.844	440.000.000	21.607.617.549
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	231.562.500	28.778.721.585	-	29.010.284.085
Tại ngày cuối năm	176.296.295	37.764.988.027	-	37.941.284.322

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.443.218.642 VND.

15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	4.578.359.545	12.825.447.304	17.403.806.849
Số dư cuối năm	4.578.359.545	12.825.447.304	17.403.806.849
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	5.497.786.596	5.497.786.596
- Khấu hao trong năm	-	218.354.700	218.354.700
Số dư cuối năm	-	5.716.141.296	5.716.141.296
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	4.578.359.545	7.327.660.708	11.906.020.253
Tại ngày cuối năm	4.578.359.545	7.109.306.008	11.687.665.553

Chi tiết danh mục bất động sản đầu tư tại 31/12/2023:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
- Quyền sử dụng đất lâu dài tại Phường Cẩm Châu, Hội An, Quảng Nam	4.578.359.545	-	4.578.359.545
- Quyền sử dụng đất lâu dài ở số 20 Lê Đại Hành, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hồng Bàng, Hải Phòng	7.390.386.263	3.347.729.023	4.042.657.240
- Căn hộ B-0408 tại Cao ốc Manor, 91 Nguyễn Hữu Cảnh, quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh	5.435.061.041	2.368.412.273	3.066.648.768
	17.403.806.849	5.716.141.296	11.687.665.553

- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 0 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 804.000.000 VND (Năm 2022 là 804.000.000 VND).
- Tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai là 884.400.000 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
- Chi phí sửa chữa, cải tạo	240.282.290	-
- Chi phí bảo hiểm	610.627.933	408.537.675
- Chi phí thuê văn phòng	38.863.628	124.541.055
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	18.460.838	68.749.806
- Các khoản khác	491.791.524	182.652.178
	1.400.026.213	784.480.714

16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.317.723.373	1.511.900.018
- Chi phí sửa chữa cải tạo	283.269.238	3.363.826.992
- Chi phí phần mềm, dịch vụ công nghệ thông tin	246.397.851	473.633.667
- Phí tư vấn pháp lý cấp quyền sử dụng đất tại 19 Trúc Khê (i)	3.055.555.565	3.188.888.896
- Lợi thế quyền thuê đất (ii)	126.967.683.641	132.734.632.935
- Lợi thế quyền thuê đất và phát triển dự án (iii)	-	27.445.481.543
- Các khoản khác	233.125.003	290.509.336
	132.103.754.671	169.008.873.387

(i) Chi phí được phân bổ tương ứng với thời gian sử dụng đất tại số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đến năm 2046.

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

(iii) Giá trị còn lại của lợi thế quyền thuê đất và phát triển dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ được ghi giảm tương ứng với việc thoái vốn công ty con (Thuyết minh 03).

17 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Xem chi tiết Phụ lục 04.

18 . VAY

Xem chi tiết Phụ lục 05.

19 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên liên quan	59.351.685	59.351.685	1.043.787.200	1.043.787.200
- Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính	-	-	1.004.000.000	1.004.000.000
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	59.351.685	59.351.685	39.787.200	39.787.200
Bên khác	7.973.828.228	7.973.828.228	3.617.152.565	3.617.152.565
- Tạp chí Cộng sản	1.118.569.654	1.118.569.654	-	-
- Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà TP Hồ Chí Minh	420.000.000	420.000.000	780.000.000	780.000.000
- Phải trả các đối tượng khác	6.435.258.574	6.435.258.574	2.837.152.565	2.837.152.565
	8.033.179.913	8.033.179.913	4.660.939.765	4.660.939.765

20 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 06.

21 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	242.305.556	496.753.944
- Lãi trái phiếu phát hành	152.322.107.582	166.594.573.059
- Phí phát hành trái phiếu	-	250.000.000
- Chi phí xây dựng nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B	3.460.640.043	3.460.640.043
- Chi phí phải trả khác	361.701.856	25.780.007
	156.386.755.037	170.827.747.053
Trong đó: Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	-	250.000.000
	-	250.000.000

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	1.709.962.636	1.009.343.181
- Bảo hiểm xã hội	595.575.919	520.200.565
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.734.247.720	1.689.647.720
Bên liên quan		
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	-	15.400.000
Bên khác		
+ Các đối tượng khác	1.734.247.720	1.674.247.720
- Lãi vay phải trả	772.712.328	-
Bên liên quan		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	772.712.328	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	12.023.005.685	3.907.385.185
- Nhận đặt cọc Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect (*)	80.000.000.000	80.000.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.344.452.627	102.345.234
	101.179.956.915	87.228.921.885
Dài hạn		
Bên liên quan		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	1.300.000.000	1.295.000.000
	1.300.000.000	1.295.000.000

(*) Khoản nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect theo hợp đồng số 01/2019/HĐĐCDA ngày 26/12/2019 về việc Đặt cọc cho Hợp đồng Chuyển nhượng khu Văn Phòng hình thành trong tương lai tại Dự án Tòa nhà Văn Phòng, Trung tâm Nghiên cứu và Giới thiệu sản phẩm Ong của Công ty Cổ phần Ong Trung Ương tại địa chỉ Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội (Thuyết minh 12). Thời gian đặt cọc là 54 tháng.

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem chi tiết Phụ lục 07.

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	1.185.732.000.000	55,45	1.185.732.000.000	55,45
- Bà Lương Thu Hằng	112.245.600.000	5,25	112.245.600.000	5,25
- Các cổ đông khác	840.380.150.000	39,30	840.380.150.000	39,30
	<u>2.138.357.750.000</u>	<u>100,00</u>	<u>2.138.357.750.000</u>	<u>100,00</u>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	2.138.357.750.000	1.781.964.960.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	356.392.790.000
- Vốn góp cuối năm	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	3.907.385.185	367.682.655
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	22.943.113.000	7.842.620.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	10.584.149.000	7.842.620.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	12.358.964.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(14.781.242.500)	(4.302.917.470)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(13.893.446.500)	(4.302.917.470)
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	(887.796.000)	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả giảm do thoái vốn	(46.250.000)	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	<u>12.023.005.685</u>	<u>3.907.385.185</u>

d. Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	213.835.775	213.835.775
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	213.835.775	213.835.775
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	213.835.775	213.835.775
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	213.835.775	213.835.775
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	213.835.775	213.835.775
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e. Các quỹ của công ty

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	64.268.511.754	63.531.469.574
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	635.671.910	633.937.405

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

a. Tài sản cho thuê ngoài

Tập đoàn 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	Số tiền VND	Thời gian xử lý	Nguyên nhân
Phải thu cho vay ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần Khoáng sản và gang thép Kim Sơn	150.000.000	31/12/2021	Không còn khả năng thu hồi
- Các nhân viên công ty đã nghỉ việc	308.995.513	31/12/2021	Không còn khả năng thu hồi
	458.995.513		

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán điện thương phẩm	140.375.378.977	205.628.201.383
Doanh thu bán thành phẩm	15.382.287.914	15.849.516.874
Doanh thu bán hàng hóa	30.583.470.728	25.522.665.872
Doanh thu cung cấp dịch vụ	152.791.077.062	39.356.526.689
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh (*)	8.420.983.681	8.379.557.788
	347.553.198.362	294.736.468.606
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)	140.725.282.367	41.836.817.598

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

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn bán điện thương phẩm	76.975.173.527	83.998.499.126
Giá vốn của thành phẩm đã bán	9.872.584.029	10.433.143.518
Giá vốn của hàng hóa đã bán	16.219.177.838	14.731.908.114
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	92.696.403.283	18.743.009.026
Giá vốn từ hợp tác kinh doanh (Thuyết minh 25)	5.385.732.332	3.808.205.064
Phân bổ lợi thế quyền thuê đất (Thuyết minh 16)	6.256.282.243	6.350.487.522
	207.405.353.252	138.065.252.370

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	300.500.937.228	394.868.001.445
Lãi chuyển nhượng trái phiếu và chứng chỉ tiền gửi (*)	5.457.202.046	20.889.298.550
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.745.774.000	163.073.164.500
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	5.027.025	-
	311.708.940.299	578.830.464.495
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)	6.075.649.293	186.770.327.823

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Chuyển nhượng của Công ty mẹ cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink

- Chuyển nhượng 04 triệu trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam (Thuyết minh 04) có kỳ hạn 03 năm, lãi suất năm đầu 9,5%/năm, các năm sau theo lãi suất thả nổi, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu, lãi chuyển nhượng phát sinh từ giao dịch này là 796.000.000 VND;
- Chuyển nhượng 05 triệu trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam (Thuyết minh 04) có kỳ hạn 02 năm, lãi suất 2 kỳ tính lãi đầu tiên cố định 10%/năm, các kỳ tính lãi tiếp theo theo lãi suất thả nổi (không thấp hơn 10%/năm), mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu, lãi chuyển nhượng phát sinh từ giao dịch này là 1.010.000.000 VND;
- Chuyển nhượng 04 triệu trái phiếu của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB có kỳ hạn 03 năm, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu, lãi chuyển nhượng phát sinh từ giao dịch này là 464.000.000 VND.

Các giao dịch chuyển nhượng mua bán trái phiếu của Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A và Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (các công ty con của Công ty) với lãi chuyển nhượng phát sinh từ giao dịch là 3.187.202.046 VND.

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	7.537.726.390	6.373.044.786
Lãi trái phiếu phát hành	423.376.712.293	461.081.134.016
Lỗ do bán các khoản đầu tư	6.708.876.666	23.789.081
Dự phòng/ Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	87.711.342.403	407.864.463.034
Chi phí phát hành trái phiếu	749.625.572	1.210.365.297
Các chi phí hoạt động tài chính khác	1.091.836.201	532.680.975
	527.176.119.525	877.085.477.189
Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)</i>	4.553.691.475	3.620.044.947

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	895.248.263	274.546.875
Chi phí nhân công	7.190.556.364	5.190.004.354
Chi phí khấu hao tài sản cố định	511.866.510	554.767.837
Chi phí dịch vụ mua ngoài	238.600.407	727.292.912
Chi phí khác bằng tiền	1.020.692.739	764.045.144
	9.856.964.283	7.510.657.122

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	26.038.711.989	34.265.908.682
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	984.285.891	1.079.599.425
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.818.690.267	1.318.557.924
Thuế, phí, và lệ phí	1.995.849.552	1.503.040.090
Hoàn nhập/Chi phí dự phòng	(342.166.621)	2.957.449.300
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.308.987.625	10.245.053.764
Chi phí khác bằng tiền	4.355.527.948	3.735.317.634
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại (Xem thuyết minh 17)	7.558.007.444	7.465.770.968
	53.717.894.095	62.570.697.787

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	16.711.482.613	10.886.841.640
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	16.711.482.613	10.886.841.640

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a. Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	88.061.356.875	83.050.127.894
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	88.061.356.875	83.050.127.894

b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	40.135.697.867	49.169.844.234
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	40.135.697.867	49.169.844.234

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI (tiếp theo)

c. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(4.005.159.469)	(33.497.115)
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại (i)	(5.011.228.981)	(64.513.473.623)
	(9.016.388.450)	(64.546.970.738)

(i) Trong đó, thu nhập thuế hoãn lại phát sinh liên quan đến giao dịch góp vốn vào Công ty Cổ Phần IPALIFE bằng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In là 3.050.083.716 VND (Thuyết minh 3).

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	298.667.475.868	94.655.072.991
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	298.667.475.868	94.655.072.991
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	213.835.775	213.835.775
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.397	443

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	16.294.521.777	21.459.221.433
Chi phí nhân công	96.151.824.940	52.973.200.435
Chi phí khấu hao TSCĐ	74.918.731.818	66.022.345.242
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.159.704.177	25.153.695.357
Chi phí khác bằng tiền	28.554.457.975	29.626.036.214
	257.079.240.687	195.234.498.681

35 . 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 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 Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Trên 1 năm đến 5 năm VND
Tại ngày 31/12/2023	
Đầu tư dài hạn	435.160.000.000
	435.160.000.000
Tại ngày 01/01/2023	
Đầu tư dài hạn	521.180.000.000
	521.180.000.000

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 doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2023			
Tiền và các khoản tương đương tiền	83.665.344.718	-	83.665.344.718
Phải thu khách hàng, phải thu khác	173.101.654.664	17.457.387.000	190.559.041.664
Các khoản cho vay	1.349.751.660.873	-	1.349.751.660.873
	1.606.518.660.255	17.457.387.000	1.623.976.047.255
Tại ngày 01/01/2023			
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.757.478.206	-	47.757.478.206
Phải thu khách hàng, phải thu khác	124.268.146.642	40.744.574.000	165.012.720.642
Các khoản cho vay	2.124.938.898.398	-	2.124.938.898.398
	2.296.964.523.246	40.744.574.000	2.337.709.097.246

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2023				
Vay và nợ	3.330.267.533.117	1.059.858.420.973	2.379.143.487	4.392.505.097.577
Phải trả người bán, phải trả khác	109.213.136.828	1.300.000.000	-	110.513.136.828
Chi phí phải trả	156.386.755.037	-	-	156.386.755.037
	<u>3.595.867.424.982</u>	<u>1.061.158.420.973</u>	<u>2.379.143.487</u>	<u>4.659.404.989.442</u>
Tại ngày 01/01/2023				
Vay và nợ	514.948.555.951	4.064.667.367.785	7.501.537.125	4.587.117.460.861
Phải trả người bán, phải trả khác	91.889.861.650	1.295.000.000	-	93.184.861.650
Chi phí phải trả	170.827.747.053	-	-	170.827.747.053
	<u>777.666.164.654</u>	<u>4.065.962.367.785</u>	<u>7.501.537.125</u>	<u>4.851.130.069.564</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp (hoặc 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.

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	14.400.000.000	7.200.000.000
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường;	-	1.000.000.000.000
b. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	19.761.988.856	23.070.994.428
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;	500.000.000.000	700.000.000.000

37 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. Trong năm, Công ty đã thực hiện nhận chuyển nhượng cổ phần từ các tổ chức, cá nhân tại Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà theo Quyết định của chủ tịch HĐQT số 131/2023/IPA ngày 01/11/2023 và số 168-1/2023/IPA ngày 22/12/2023 (Thuyết minh 03).

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 31/12/2023.

38 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

39 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

Xem chi tiết Phụ lục 08.

Theo khu vực địa lý:

Xem chi tiết Phụ lục 09.

40 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Hội An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dược phẩm Eco	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Biggee	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Stringee	Công ty nhận vốn góp
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ	Công ty nhận vốn góp
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Việt	Công ty nhận vốn góp (Chuyển nhượng ngày 30/11/2023)
Công ty Cổ phần Giáo dục Tuệ Đức Bách Khoa	Công ty nhận vốn góp
Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	Cổ đông lớn

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

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect		
- Cho thuê văn phòng và phí dịch vụ quản lý	14.202.575.242	15.092.662.099
- Mua trái phiếu, chứng chỉ tiền gửi	706.717.860.208	663.196.755.050
- Chuyển nhượng trái phiếu, chứng chỉ tiền gửi	-	1.591.816.755.050
- Doanh thu phí sử dụng tài sản đảm bảo	10.154.917.808	-
- Phí phát hành trái phiếu, phí lưu ký, phí đại lý, phí đảm bảo	1.081.467.730	2.920.044.947
- Lãi từ TK tiền gửi giao dịch chứng khoán	-	1.238.262
- Lãi từ hoạt động chuyển nhượng	-	20.511.516.800
- Tiền điện, nước sinh hoạt thu hộ	1.207.285.984	993.254.154
- Nhận cổ tức	-	157.327.391.000
Giao dịch giữa Công ty CP Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect		
- Doanh thu hợp tác kinh doanh	8.093.755.681	6.980.466.880
- Tiền điện, nước sinh hoạt thu hộ	1.177.995.771	951.609.972
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect		
- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	7.672.484.630	7.188.638.206
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect		
- Phí phát hành trái phiếu	516.977.170	700.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect		
- Doanh thu cho thuê tài sản	343.636.368	267.272.743
- Doanh thu tiền điện	-	920.527
- Lãi tiền gửi	329.875.293	7.450.683
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần IPALIFE và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect		
- Doanh thu cho thuê	804.000.000	804.000.000
- Tiền điện, nước sinh hoạt thu hộ	13.683.980	13.599.708
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ		
- Chi phí lãi vay	2.955.246.575	-
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Bất Động sản Anvie Hội An và Công ty Cổ phần xây dựng và Thương Mại Việt		
- Lãi nhập gốc	-	1.347.860.274
- Lãi cho vay	-	1.829.096.804
- Thu hồi gốc vay	-	1.900.000.000
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh		
- Nhận cổ tức	3.225.774.000	3.225.774.000
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính		
- Nhận cổ tức	2.520.000.000	2.520.000.000

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 hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**a. Chứng khoán kinh doanh**

Mã CK	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
- Trái phiếu				
(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam	-		511.675.000.000	-
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam	-		404.192.000.000	-
(3) Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận	-		63.999.928.960	-
(4) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Trung Nam	289.997.860.208		-	-
(5) Công ty Cổ phần CMC	48.930.923.511		-	-
(6) Các mã Trái phiếu khác	30.381.142.296		-	-
	369.309.926.015	-	979.866.928.960	-

(1), (2), (3) Trái phiếu đã được chuyển nhượng trong năm 2023 (Thuyết minh 27).

(4) Công ty mẹ mua chứng khoán kinh doanh từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect vào ngày 29/12/2023.

(5), (6) Khoản đầu tư vào trái phiếu của Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A (công ty con của Công ty).

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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Mã CK	Địa chỉ	31/12/2023		01/01/2023		
		Tỷ lệ lợi ích VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết VND	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết VND	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Chứng khoán						
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Tp. Hà Nội	25,84	25,84	4.164.008.944.640	25,84	3.674.528.832.266
Năng lượng						
- Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	Tỉnh Trà Vinh	20,43	20,43	23.511.375.744	20,43	25.308.980.486
Giải pháp doanh nghiệp						
- Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính	Tp. Hà Nội	28,00	28,00	38.717.125.943	29,79	40.520.748.330
- Công ty Cổ phần Biggee (ii)	Tp. Hà Nội	12,69	31,00	193.176.662	31,00	620.000.000
Đầu tư bất động sản và các lĩnh vực khác						
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Tp. Cần Thơ	48,60	48,60	209.495.028.520	-	-
- Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO (i)	Tp. Hồ Chí Minh	18,81	20,00	9.203.537.464	20,00	8.956.404.830
- Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Hội An	Tỉnh Quảng Nam	20,01	20,01	41.717.106.371	20,01	40.750.489.487
				<u>4.486.846.295.344</u>		<u>3.790.685.455.399</u>

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

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

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem Thuyết minh 40.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Mã CK	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác				
Giải pháp doanh nghiệp				
- Công ty Cổ phần Stringee (*)	8.391.011.200		(3.649.327.779)	8.391.011.200
Đầu tư bất động sản và các lĩnh vực khác				
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (**)	928.400.000.000	435.160.000.000	(493.240.000.000)	928.400.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt (*)	-	-	-	5.000.000.000
- Công ty Cổ phần Giáo dục Tuệ Đức Bách Khoa (*)	4.600.000.000		(3.693.154.149)	-
	941.391.011.200	435.160.000.000	(500.582.481.928)	941.791.011.200
				521.180.000.000
				(408.974.098.063)

(*) 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.

(**) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HOSE tại ngày 30/12/2022 và 29/12/2023.

Thông tin chi tiết về các công ty nhận vốn đầu tư của Công ty vào ngày 31/12/2023 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 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 bất động sản Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính.
Công ty Cổ phần Stringee	Tầng 16, tòa nhà văn phòng 2 - Dự án Sun Square, Số 21 Lê Đức Thọ, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	4,27%	12,78%	Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi; Lập trình máy vi tính.
Công ty Cổ phần Giáo dục Tuệ Đức Bách Khoa	12/47 Lữ Gia, phường 15, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh	15,00%	15,00%	Hoạt động: Giáo dục mầm non, Giáo dục tiểu học, Đào tạo sơ cấp, Đào tạo trung cấp

Công ty Cổ phần Tập đoàn Dầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**Phụ lục 02 : PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên khác	2.125.927.474.398	(988.576.000)	5.157.244.354.483	5.931.922.734.852	1.351.249.094.029	(1.497.433.156)
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt (1)	22.447.860.274	-	1.903.800.599	2.000.000.000	22.351.660.873	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (2)	1.989.282.180.968	-	5.155.340.553.884	5.878.272.734.852	1.266.350.000.000	-
- Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước Licogi (3)	3.250.000.000	-	-	-	3.250.000.000	-
- Bà Vũ Thị Duyên	29.650.000.000	-	-	29.650.000.000	-	-
- Bà Phan Thị Duyên	22.000.000.000	-	-	22.000.000.000	-	-
- Bà Vũ Thị Dung (4)	57.800.000.000	-	-	-	57.800.000.000	-
- Các đối tượng khác (5)	1.497.433.156	(988.576.000)	-	-	1.497.433.156	(1.497.433.156)
	2.125.927.474.398	(988.576.000)	5.157.244.354.483	5.931.922.734.852	1.351.249.094.029	(1.497.433.156)

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

Stt	Đối tượng	Mục đích vay	Lãi suất vay	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2023
						VND
Bên khác						
(1)	Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt					
(1.1)	Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An (Công ty con của Tập đoàn)	Mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	6,0%/năm	1 năm	Tài sản bảo đảm là các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay để đảm bảo nghĩa vụ quy định tại hợp đồng	22.351.660.873

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**Phụ lục 02 : PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)****Thông tin chi tiết về các khoản cho vay ngắn hạn như sau (tiếp theo):**

Stt	Đối tượng	Mục đích vay	Lãi suất vay	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2023 VND
(2)	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink					1.266.350.000.000
(2.1)	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	Mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	10,2%/năm	03 tháng	Tài sản bảo đảm khoản vay là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của Bên vay) và tài sản hình thành từ khoản tiền vay của Hợp đồng vay	419.000.000.000
(2.2)	Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Tập đoàn)		Từ 10,3%/năm đến 10,9%/năm	Từ 06 tháng đến 12 tháng		714.950.000.000
(2.3)	Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (Công ty con của Tập đoàn)	Mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	Từ 8,0%/năm đến 10,0%/năm	Từ 06 tháng đến 12 tháng	Tài sản bảo đảm khoản vay là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của Bên vay) và tài sản hình thành từ khoản tiền vay của Hợp đồng vay	40.000.000.000
(2.4)	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương (Công ty con của Tập đoàn)	Mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	7,5%/năm	06 tháng		9.600.000.000
(2.5)	Công ty Cổ phần IPALIFE (Công ty con của Tập đoàn)	Mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	7,5%/năm	06 tháng	Tài sản bảo đảm khoản vay là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của Bên vay) và tài sản hình thành từ khoản tiền vay của Hợp đồng vay	2.500.000.000
(2.6)	Công ty Cổ phần Propfit (Công ty con của Tập đoàn)	Mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	7,0%/năm	06 tháng		100.000.000
(2.7)	Công ty Cổ phần Stockbook (Công ty con của Tập đoàn)	Mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	7,0%/năm	06 tháng		13.700.000.000

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 hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Phụ lục 02 : PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)**Thông tin chi tiết về các khoản cho vay ngắn hạn như sau (tiếp theo):**

Stt	Đối tượng	Mục đích vay	Lãi suất vay	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2023 VND
Bên khác						
(2)	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink					
(2.8)	Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In (Công ty con của Tập đoàn)	Mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	Từ 6,0%/năm đến 7,0%/năm	Từ 01 tháng đến 06 tháng	Tài sản đảm bảo khoản vay là số dư tiền và chứng khoán có trên tài khoản chứng khoán (tài khoản nhận khoản tiền cho vay của Bên Vay) với giá trị tương ứng với khoản vay; 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	44.500.000.000
(2.9)	Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF (Công ty con của Tập đoàn)	Mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	7,0%/năm	06 tháng	Tài sản đảm bảo 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	22.000.000.000
(3)	Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước Licogi					
(3.1)	Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Tập đoàn)	Thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nhà thầu phụ phục vụ thi công hạng mục thuộc Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B	Từ 15% đến 16%/360 ngày	06 tháng	Tài sản thế chấp là giá trị đã thi công tại công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B chưa được nghiệm thu thanh toán tương ứng với giá trị vay cùng tiền lãi khi đến hạn thanh toán	3.250.000.000
(4)	Bà Vũ Thị Dung					
(4.1)	Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (Công ty con của Tập đoàn)	Mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	10,0%/năm	Gia hạn đến 04/01/2024	Tài sản bảo đảm là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: các khoản phải thu của Bên vay và tài sản hình thành từ khoản tiền vay của Hợp đồng vay)	57.800.000.000
(5)	Các đối tượng khác	Mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	Không lãi suất	01 năm hoặc không thời hạn	Tin chấp	1.497.433.156

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Phụ lục 03 : TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, sức vật làm việc và cho sản phẩm	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	842.624.589.469	330.973.917.710	5.145.665.985	2.572.222.788	226.160.265	898.551.799	1.182.441.108.016
Số tăng trong năm	245.454.545	932.885.398	1.085.444.365	254.336.363	-	-	2.518.120.671
- Mua trong năm	245.454.545	932.885.398	680.407.273	254.336.363	-	-	2.113.083.579
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	405.037.092	-	-	-	405.037.092
Số dư cuối năm	842.870.044.014	331.906.803.108	6.231.110.350	2.826.559.151	226.160.265	898.551.799	1.184.959.228.687
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	270.864.927.762	205.546.014.682	2.412.758.360	2.062.326.404	226.160.265	286.542.021	481.398.729.494
Số tăng trong năm	30.814.852.090	22.102.493.758	797.763.635	222.137.503	-	166.209.648	54.103.456.634
- Khấu hao trong năm	30.814.852.090	22.102.493.758	797.763.635	222.137.503	-	166.209.648	54.103.456.634
Số dư cuối năm	301.679.779.852	227.648.508.440	3.210.521.995	2.284.463.907	226.160.265	452.751.669	535.502.186.128
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	571.759.661.707	125.427.903.028	2.732.907.625	509.896.384	-	612.009.778	701.042.378.522
Tại ngày cuối năm	541.190.264.162	104.258.294.668	3.020.588.355	542.095.244	-	445.800.130	649.457.042.559

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 178.809.838.908 VND;

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 15.165.217.322 VND.

Ngày 01/10/2020, nhà máy Thủy điện Nậm Phòng B đã nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng. Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Tập đoàn) đang ghi nhận tạm tăng nguyên giá tài sản. Nguyên giá tài sản sẽ thay đổi sau khi có quyết toán dự án hoàn thành.

- Giá trị tạm tăng nguyên giá tài sản tại 31/12/2023: 207.501.000.927 VND;

- Giá trị khấu hao lũy kế đến 31/12/2023: 28.691.162.019 VND.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Phụ lục 04 : LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương		Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà		Công ty Cổ phần Công nghệ In Cơ khí Ngành In		Công ty Cổ phần Công nghệ Phát triển Nam Cần Thơ		Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán I.P.A		Cộng VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Nguyên giá											
Số dư đầu năm	9.215.886.844	1.139.840.432	7.247.912.227	51.773.781.815	6.420.128.793	-	29.002.355.466	-	75.797.550.111		
Giá trị lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	29.002.355.466		
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	(6.420.128.793)	-	-	-	(6.420.128.793)		
Số dư cuối năm	9.215.886.844	1.139.840.432	7.247.912.227	51.773.781.815	6.420.128.793	-	29.002.355.466	-	98.379.776.784		
Giá trị hao mòn lũy kế											
Số dư đầu năm	5.068.737.762	1.139.840.432	5.073.538.561	19.846.616.364	1.284.025.758	-	-	-	32.412.758.877		
Số phân bổ trong năm	921.588.684	-	724.791.223	5.177.378.182	481.509.659	-	241.686.296	-	7.546.954.044		
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	(1.765.535.417)	-	-	-	(1.765.535.417)		
Số dư cuối năm	5.990.326.446	1.139.840.432	5.798.329.784	25.023.994.546	1.284.025.758	-	241.686.296	-	38.194.177.504		
Giá trị còn lại											
Tại ngày đầu năm	4.147.149.082	-	2.174.373.666	31.927.165.451	5.136.103.035	-	-	-	43.384.791.234		
Tại ngày cuối năm	3.225.560.398	-	1.449.582.443	26.749.787.269	5.136.103.035	-	28.760.669.170	-	60.185.599.280		

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Phụ lục 05 : VAY

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ	VND	VND	VND	trả nợ
a. Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	2.079.526.000	2.079.526.000	318.000.000.000	2.820.000.000	317.259.526.000	317.259.526.000
Bên liên quan						
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (1)	-	-	318.000.000.000	1.000.000.000	317.000.000.000	317.000.000.000
Bên khác						
- Các cá nhân (2)	2.079.526.000	2.079.526.000	-	1.820.000.000	259.526.000	259.526.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	512.869.029.951	512.869.029.951	3.013.008.007.117	512.869.029.951	3.013.008.007.117	3.013.008.007.117
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (3)	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	1.141.988.856	1.141.988.856	1.141.988.856	1.141.988.856	1.141.988.856	1.141.988.856
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (6)	-	-	2.299.945.652.963	-	2.299.945.652.963	2.299.945.652.963
+ Mệnh giá trái phiếu	-	-	2.300.000.000.000	-	2.300.000.000.000	2.300.000.000.000
+ Chi phí phát hành	-	-	(54.347.037)	-	(54.347.037)	(54.347.037)
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (7)	499.727.041.095	499.727.041.095	699.920.365.298	499.727.041.095	699.920.365.298	699.920.365.298
+ Mệnh giá trái phiếu	500.000.000.000	500.000.000.000	700.000.000.000	500.000.000.000	700.000.000.000	700.000.000.000
+ Chi phí phát hành	(272.958.905)	(272.958.905)	(79.634.702)	(272.958.905)	(79.634.702)	(79.634.702)
514.948.555.951	514.948.555.951	3.331.008.007.117	515.689.029.951	3.330.267.533.117	3.330.267.533.117	3.330.267.533.117

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Phụ lục 05 : VAY (tiếp theo)

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	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. Vay dài hạn						
Vay dài hạn Bên khác	85.925.368.655	85.925.368.655	6.400.000.000	16.941.988.856	75.383.379.799	75.383.379.799
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (3)	63.980.404.782	63.980.404.782	-	12.000.000.000	51.980.404.782	51.980.404.782
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	9.231.076.623	9.231.076.623	-	1.141.988.856	8.089.087.767	8.089.087.767
- Các cá nhân (5)	12.713.887.250	12.713.887.250	6.400.000.000	3.800.000.000	15.313.887.250	15.313.887.250
Trái phiếu thường	4.499.112.566.206	4.499.112.566.206	-	499.250.374.428	3.999.862.191.778	3.999.862.191.778
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (6)	3.299.731.826.480	3.299.731.826.480	-	(210.000.000)	3.299.941.826.480	3.299.941.826.480
+ Mệnh giá trái phiếu	3.300.000.000.000	3.300.000.000.000	-	-	3.300.000.000.000	3.300.000.000.000
+ Chi phí phát hành	(268.173.520)	(268.173.520)	-	(210.000.000)	(58.173.520)	(58.173.520)
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (7)	1.199.380.739.726	1.199.380.739.726	-	499.460.374.428	699.920.365.298	699.920.365.298
+ Mệnh giá trái phiếu	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000	-	500.000.000.000	700.000.000.000	700.000.000.000
+ Chi phí phát hành	(619.260.274)	(619.260.274)	-	(539.625.572)	(79.634.702)	(79.634.702)
	4.585.037.934.861	4.585.037.934.861	6.400.000.000	516.192.363.284	4.075.245.571.577	4.075.245.571.577
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(512.869.029.951)	(512.869.029.951)	(3.013.008.007.117)	(512.869.029.951)	(3.013.008.007.117)	(3.013.008.007.117)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	4.072.168.904.910	4.072.168.904.910			1.062.237.564.460	1.062.237.564.460

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**Phụ lục 05 : VAY (tiếp theo)****c. Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:**

Stt	Bên cho vay	Bên vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Vay ngắn hạn						
(1)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	Không quá 12 tháng	0,5%/năm	Mục đích đầu tư, kinh doanh của bên vay	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)
(2)	Cán bộ công nhân viên và người nuôi ong	Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (Công ty con của Tập đoàn)	Không quá 12 tháng	Từ 0,0%/năm đến 8,0%/năm	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Vay dài hạn						
(3)	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Tập đoàn)	Theo từng khế ước nhận nợ	Theo từng khế ước nhận nợ	Tài trợ vốn đầu tư cho Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B	- Tài sản hình thành từ vốn vay bao gồm toàn bộ giá trị công trình, thiết bị, tài sản hình thành từ Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B (Xem chi tiết ở thuyết minh số 13) - Cổ phần Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect (số lượng: 6.500.000 cổ phiếu, không bao gồm cổ phiếu ưu đãi biểu quyết) thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
(4)	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	Thời hạn vay 120 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn là 18 tháng	8,2%/năm trong 18 tháng đầu, sau đó điều chỉnh 03 tháng một lần và bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng của TPBank cộng biên độ 3,5%/năm	Mua bất động sản	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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**Phụ lục 05 : VAY (tiếp theo)****c. Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay (tiếp theo):**

Stt	Bên cho vay	Bên vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
(5) (5.1)	Vay cá nhân Các cá nhân	Công ty CP Thực phẩm Homefood (Công ty con Tập đoàn)	05 năm	5%/năm	Thực vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tin chấp
(5.2)	Cán bộ công nhân viên	Công ty CP Ong Trung Ương (Công ty con Tập đoàn)	Từ 15 đến 18 tháng	8%/năm	Thực vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tin chấp

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

d. Thông tin chi tiết liên quan đến các trái phiếu dài hạn:

Ngày phát hành	Đại lý phát hành	Thời hạn trái phiếu	Lãi suất	Mục đích phát hành	Hình thức đảm bảo	Mệnh giá VND
(6) 30/03/2021	Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	3 năm	10,5%/năm	Năm 2022, Công ty đã thực hiện lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc sửa đổi bổ sung mục đích phát hành trái phiếu, mục đích sau sửa đổi 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 vào các sản phẩm đầu tư an toàn, có lãi suất cố định trên thị trường vốn/tiền tệ để tối ưu hóa nguồn vốn cho Công ty; (iv) Hỗ trợ vốn (gồm cả cho vay) cho các doanh nghiệp có liên quan, các công ty trong cùng tập đoàn; cho vay đối với các doanh nghiệp khác (ngắn hạn hoặc trung hạn) để tối ưu hiệu suất sử dụng vốn của Công ty; (v) Đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến ngành nghề kinh doanh của Công ty; tái cơ cấu các khoản vay, bổ sung vốn lưu động cho Công ty.	Tin chấp	3.300.000.000.000 300.000.000.000
15/11/2021	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	3 năm	9,5%/năm		Tin chấp	1.000.000.000.000
20/12/2021	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	3 năm	9,5%/năm		Tin chấp	1.000.000.000.000
25/02/2022	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	3 năm	9,5%/năm		Tin chấp	1.000.000.000.000

Nguồn vốn huy động từ các đợt phát hành trái phiếu đã được Công ty sử dụng phù hợp với mục đích sử dụng vốn theo Bản Công bố thông tin sửa đổi của Công ty.



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Phụ lục 05 : VAY (tiếp theo)**d. Thông tin chi tiết liên quan đến các trái phiếu dài hạn (tiếp theo):**

Ngày phát hành	Đại lý phát hành	Thời hạn trái phiếu	Lãi suất	Mục đích phát hành	Hình thức đảm bảo	Mệnh giá VND
(7) Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà						
25/03/2021	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	3 năm	10,5%/năm	Năm 2022, Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà đã thực hiện lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc sửa đổi bổ sung mục đích phát hành trái phiếu, mục đích sau sửa đổi 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 vào các sản phẩm đầu tư an toàn, có lãi suất cố định trên thị trường vốn/tiền tệ để tối ưu hóa nguồn vốn cho Công ty; (iv) Hỗ trợ vốn (gồm cả cho vay) cho các doanh nghiệp có liên quan, các công ty trong cùng tập đoàn; cho vay đối với các doanh nghiệp khác (ngắn hạn hoặc trung hạn) để tối ưu hiệu suất sử dụng vốn của Công ty; (v) Đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến ngành nghề kinh doanh của Công ty; tái cơ cấu các khoản vay, bổ sung vốn lưu động cho Công ty.	Tin chấp	700.000.000.000
06/04/2021	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	3 năm	10,5%/năm		Tin chấp	100.000.000.000
09/06/2021	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	3 năm	10,5%/năm		Tin chấp	200.000.000.000
26/11/2021	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	3 năm	9,5%/năm		Tin chấp	100.000.000.000
						300.000.000.000

Nguồn vốn huy động từ các đợt phát hành trái phiếu đã được Công ty sử dụng phù hợp với mục đích sử dụng vốn theo Bản Công bố thông tin sửa đổi của Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Tập đoàn).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Số phải thu VND	Số phải nộp VND	Số phải nộp VND	Tăng/Giảm do hợp nhất kinh doanh VND	Số đã thực nộp VND	Số phải thu VND
- Thuế Giá trị gia tăng	2.129.481	1.389.651.410	-	18.145.745.985	17.633.881.899	2.878.681
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.369.913.001	8.121.225.888	(552.571.011)	16.798.489.642	7.966.171.292	220.426.787
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	1.925.164.941	231.029.175	20.039.877.615	13.620.354.928	-
- Thuế Tài nguyên	-	636.478.679	-	10.450.785.782	10.988.217.479	-
- Thuế Nhà đất và tiền thuế đất	-	114.689.424	-	8.728.091.088	8.469.956.991	483.259.392
- Các loại thuế khác	-	1.177.679.272	-	5.988.678.292	6.427.312.484	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.408.049	-	54.377.436	56.785.485	-
	1.372.042.482	13.367.297.663	(321.541.836)	80.206.045.840	65.162.680.558	706.564.860
						27.423.643.487

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

Phụ lục 07 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn chủ sở hữu của chủ sở hữu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng	
Số dư đầu năm trước	1.781.964.960.000	93.994.294.886	21.455.145.438	-	-	42.910.291.621	587.398.219	1.423.724.929.264	369.348.662.027	3.733.985.681.455	
Tăng vốn trong năm trước	356.392.790.000 (93.994.294.886)						(262.398.495.114)				
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-	-	94.655.072.991	38.516.142.407	133.171.215.398	
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty con do góp thêm vốn	-	-	1.648.184.957	-	-	3.459.953.749	46.539.186	30.707.262.446	13.443.059.662	49.305.000.000	
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	-	(1.448.241.226)	-	(1.448.241.226)	
Ảnh hưởng do hợp nhất thêm công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(5.177.847.866)	5.023.945.448	(153.902.418)	
Ảnh hưởng do công ty con phân phối lợi nhuận	-	-	8.580.611.770	-	-	17.161.224.204	-	(31.792.067.128)	(15.914.871.846)	(21.965.103.000)	
Ảnh hưởng do biến động vốn chủ sở hữu tại công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	(81.606.010.198)	-	(81.606.010.198)	
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	1.161.541.911	190.733.346	1.352.275.257	
Số dư cuối năm trước	2.138.357.750.000	-	31.683.942.165	-	63.531.469.574	633.937.405	1.167.826.145.080	410.607.671.044	3.812.640.915.268		

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Công VND	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm nay	2.138.357.750.000		-	-	31.683.942.165	-	-	-	63.531.469.574	-	633.937.405	-	-	1.167.826.145.080	-	410.607.671.044	-	3.812.640.915.268
Ảnh hưởng do công ty con tăng vốn trong năm	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.155.000.000	-	-	-	21.155.000.000
Lãi trong năm nay	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	298.667.475.868	-	37.425.873.733	-	336.093.349.601
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty con	-		-	-	365.895.015	-	-	-	737.042.180	-	1.734.505	-	-	57.486.772.507	-	(137.823.361.811)	-	(79.231.917.604)
Ảnh hưởng do hợp nhất thêm công ty con	-		-	-	-	-	(23.031.799.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.031.799.000)
Ảnh hưởng do công ty con phân phối lợi nhuận năm trước (*)	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.023.655.332)	(10.700.493.668)	-	-	-	(11.724.149.000)
Ảnh hưởng do công ty con tạm phân phối lợi nhuận năm nay (*)	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.358.964.000)	-	(12.358.964.000)
Ảnh hưởng do thoái vốn công ty con	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.166.806.539	(1.236.137.845)	-	-	-	12.930.668.694
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty liên kết	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.538.527.665)	-	-	-	-	(2.538.527.665)
Ảnh hưởng do biến động vốn chủ sở hữu tại công ty liên kết	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.754.202.760	-	-	-	-	6.754.202.760
Giảm khác	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(85.084.847)	-	-	-	-	(85.084.847)
Số dư cuối năm nay	2.138.357.750.000		-	-	32.049.837.180	(23.031.799.000)	64.268.511.754	635.671.910	64.268.511.754	-	635.671.910	1.541.254.134.910	307.069.587.453	4.060.603.694.207				

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

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

(*) Theo các Nghị quyết của chủ sở hữu, các Công ty con của Tập đoàn công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2022 và tạm chia lợi nhuận của năm 2023 như sau:

	Phân phối lợi nhuận tại các Công ty con		Lợi ích Tập đoàn tại Công ty con		Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại Công ty con	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Chi trả thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	1.140.000.000	1.023.655.332	116.344.668			
Chi trả cổ tức	537.749.548.000	514.806.435.000	22.943.113.000			
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nam Cán Thơ	18.500.000.000	18.453.750.000	46.250.000			
- Công ty Cổ phần IPALIFE	141.290.000.000	130.995.000.000	10.295.000.000			
- Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	211.553.454.000	201.384.120.000	10.169.334.000			
- Công ty Cổ phần Ong Trung ương	136.406.094.000	133.973.565.000	2.432.529.000			
- Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán IPA	30.000.000.000	30.000.000.000	-			
Khử khi hợp nhất						
	538.889.548.000	515.830.090.332	23.059.457.668			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**Phụ lục 08 : BÁO CÁO BỘ PHẬN****Theo lĩnh vực kinh doanh**

	Tài chính		Giải pháp doanh nghiệp		Đầu tư bất động sản và các lĩnh vực khác		Tổng cộng	
	VND	Năng lượng VND	VND	Thực phẩm F&B VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	26.695.974.723	142.350.714.977	118.754.033.168	55.989.821.622	9.111.635.681	352.902.180.171	(5.710.921.679)	347.191.258.492
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	12.134.567.682	63.400.205.450	47.973.699.932	19.865.275.728	4.743.817.399	148.117.566.191	(8.331.660.951)	139.785.905.240
Tổng chi phí mua tài sản cố	1.705.401.816	616.823.398	21.442.029.475	4.670.779.875	1.824.524.663	30.259.559.227	-	30.259.559.227
Tài sản bộ phận	6.056.057.695.862	1.406.875.259.222	277.714.816.056	348.575.975.235	886.658.190.716	8.975.881.937.091	(287.991.582.958)	8.687.890.354.133
Tài sản không phân bổ						88.061.356.875	60.185.599.280	148.246.956.155
Tổng tài sản	6.056.057.695.862	1.406.875.259.222	277.714.816.056	348.575.975.235	886.658.190.716	9.063.943.293.966	(227.805.983.678)	8.836.137.310.288
Nợ phải trả của các bộ phận	3.779.188.286.251	793.396.340.864	14.749.130.378	113.393.734.580	34.263.766.779	4.734.991.258.852	(44.019.122.967)	4.690.972.135.885
Nợ phải trả không phân bổ						84.561.480.196	-	84.561.480.196
Tổng nợ phải trả	3.779.188.286.251	793.396.340.864	14.749.130.378	113.393.734.580	34.263.766.779	4.819.552.739.048	(44.019.122.967)	4.775.533.616.081

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Phụ lục 09 : BÁO CÁO BỘ PHẬN**Theo khu vực địa lý**

	Lào Cai VND	Hà Nội VND	Hồ Chí Minh VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	143.310.900.162	195.595.922.649	8.284.435.681	347.191.258.492
Tài sản bộ phận	1.406.875.259.222	7.210.121.898.284	70.893.196.627	8.687.890.354.133
Tổng chi phí mua TSCĐ	616.823.398	28.962.328.556	680.407.273	30.259.559.227