

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

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



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo Kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 40
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 40

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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 ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Vũ Hiền	Chủ tịch
Bà Phạm Minh Hương	Thành viên
Ông Vũ Hoàng Hà	Thành viên
Bà Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên
Bà Vũ Nam Hương	Thành viên

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 trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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 riêng.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



The stamp is circular and red, containing the text: "M.S.D.N: 0873813 - C.T.C.P", "CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A", and "Q. HAI BÀ TRƯNG, TP. HÀ NỘI". A blue ink signature is written over the stamp.

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 6 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A tại ngày 31 tháng 12 năm 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 04 - Đầu tư tài chính, trong đó mô tả Công ty đã góp vốn vào Công ty Cổ phần IPALIFE (đổi tên từ Công ty TNHH Bất động sản Anvie - Công ty con do Công ty sở hữu 92,44%) bằng cổ phần Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In (khoản đầu tư khác do Công ty sở hữu 13,61%) theo giá trị đánh giá lại đã được thẩm định. Do ảnh hưởng của giao dịch này, Công ty đã ghi nhận lãi phát sinh (giữa giá trị đánh giá lại và giá gốc của khoản đầu tư) cho năm 2022 (bao gồm các khoản đánh giá lại cổ phần của Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In) và năm 2023 lần lượt là 327.057.395.205 VND và 15.250.418.578 VND được trình bày tại Thuyết minh số 22 - Thu nhập khác.

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



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 RIÊNG

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		1.635.799.333.384	1.577.011.255.600
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	3.463.293.378	26.153.652.251
111	1. Tiền		3.463.293.378	1.153.652.251
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	25.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	289.997.860.208	915.867.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		289.997.860.208	915.867.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.341.712.861.976	634.356.849.100
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		16.720.000	11.704.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	868.931.150.524	18.974.268.476
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	419.000.000.000	577.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	53.764.991.452	38.370.876.624
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		625.317.822	633.754.249
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		86.160.493	96.108.192
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		539.157.329	537.646.057
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.306.616.218.776	4.330.195.922.673
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		13.222.387.000	13.267.387.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	13.222.387.000	13.267.387.000
220	II. Tài sản cố định		2.022.319.840	2.826.134.019
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	2.022.319.840	2.826.134.019
222	- Nguyên giá		7.090.139.915	7.090.139.915
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.067.820.075)	(4.264.005.896)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	-
228	- Nguyên giá		1.502.155.950	1.502.155.950
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.502.155.950)	(1.502.155.950)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		18.106.266.922	16.352.865.106
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	8	18.106.266.922	16.352.865.106
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	4.273.205.574.604	4.297.718.053.597
251	1. Đầu tư vào công ty con		940.100.000.000	1.204.565.968.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.901.212.841.187	2.548.118.255.245
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		933.228.950.000	965.108.065.798
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(501.336.216.583)	(420.074.235.446)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		59.670.410	31.482.951
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		59.670.410	31.482.951
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.942.415.552.160	5.907.207.178.273

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.775.048.371.965	3.743.952.352.134
310	I. Nợ ngắn hạn		2.767.305.099.537	435.331.437.887
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		1.194.292.917	86.470.100
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	4.908.371.085	668.057.540
315	3. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	119.946.627.851	119.946.627.854
319	4. Phải trả ngắn hạn khác	14	1.201.325.080	11.521.452.752
320	5. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	11	2.638.087.641.819	301.141.988.856
322	6. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.966.840.785	1.966.840.785
330	II. Nợ dài hạn		1.007.743.272.428	3.308.620.914.247
337	1. Phải trả dài hạn khác	14	800.000.000	800.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	11	1.006.943.272.428	3.307.820.914.247
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.167.367.180.195	2.163.254.826.139
410	I. Vốn chủ sở hữu	15	2.167.367.180.195	2.163.254.826.139
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		587.398.219	587.398.219
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		28.422.031.976	24.309.677.920
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		24.309.677.920	28.086.932.299
421b	LNST chưa phân phối năm nay		4.112.354.056	(3.777.254.379)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.942.415.552.160	5.907.207.178.273


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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	17	24.719.333.050	15.454.502.099
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		24.719.333.050	15.454.502.099
11	4. Giá vốn hàng bán	18	10.595.312.334	9.447.993.040
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.124.020.716	6.006.509.059
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19	387.043.784.737	425.100.001.516
22	7. Chi phí tài chính	20	402.992.490.962	752.512.027.982
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		320.649.042.095	345.959.078.338
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	9.328.219.402	10.053.653.515
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(11.152.904.911)	(331.459.170.922)
31	11. Thu nhập khác	22	16.457.705.217	328.708.184.348
32	12. Chi phí khác		1.192.446.250	1.026.267.805
40	13. Lợi nhuận khác		15.265.258.967	327.681.916.543
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.112.354.056	(3.777.254.379)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23	-	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>4.112.354.056</u>	<u>(3.777.254.379)</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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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		4.112.354.056	(3.777.254.379)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định		803.814.179	856.020.374
03	- Các khoản dự phòng		81.261.981.137	405.480.624.834
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(400.851.600.575)	(746.518.516.749)
06	- Chi phí lãi vay		320.859.042.095	345.959.078.338
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		6.185.590.892	1.999.952.418
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		1.209.613.176	25.630.077.455
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		5.376.046.362	(839.195.054)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		(18.239.760)	(311.320)
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh		625.869.139.792	(915.867.000.000)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(330.996.329.770)	(289.199.489.283)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(51.949.457.276)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(929.641.667)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		307.625.820.692	(1.231.155.064.727)
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		(1.753.401.816)	(4.167.843.777)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.817.200.000.000)	(1.190.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.038.059.341.050	2.993.591.500.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.111.318.459.166)	(1.406.516.661.422)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		225.060.000.000	13.000.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		300.979.079.223	407.274.243.783
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(366.173.440.709)	813.181.238.584
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		338.000.000.000	1.000.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(302.141.988.856)	(600.570.994.428)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(750.000)	(25.124.970)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		35.857.261.144	399.403.880.602
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(22.690.358.873)	(18.569.945.541)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		26.153.652.251	44.723.597.792
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	3.463.293.378	26.153.652.251

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 RIÊNG

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 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 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 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: 18 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 32 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

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

Trong năm, Công ty tiếp tục thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần IPALIFE (đổi tên từ Công ty TNHH Bất động sản Anvie) bằng Cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Cơ Khí Ngành In. Công ty đã thực hiện đánh giá lại giá trị cổ phần khi thực hiện góp vốn, lãi phát sinh khi đánh giá lại là 15.250.418.578 VND.

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

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng bao gồm:

- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính.

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 riêng 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 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 năm tài chính 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 là tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . 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 (riêng) 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:

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

2.10 . 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 năm tài chính 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.

2.11 . 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.

2.12 . Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

2.14 . Vay

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

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

2.15 . Chi phí đi vay

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

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

2.16 . Chi phí phải trả

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

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

2.17 . 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 Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.18 . 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 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.

Cổ phiếu thường hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng có liên quan.

2.19 . Giá vốn dịch vụ cung cấp

Giá vốn dịch vụ cung cấp trong năm là tổng chi phí phát sinh của 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.

2.20 . Chi phí tài chính

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

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a. Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b. Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.22 . Các bên liên quan

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

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

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

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty do Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

2.23 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng	3.009.225.957	691.540.683
Tiền gửi tài khoản giao dịch chứng khoán	454.067.421	462.111.568
Các khoản tương đương tiền	-	25.000.000.000
	3.463.293.378	26.153.652.251

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

5 . 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 đối tượng khác	2.012.062.800	2.043.418.480
	868.931.150.524	18.974.268.476

(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 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.

6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Xem chi tiết Phụ lục 02.

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	20.295.000.000	972.390.500
Bên liên quan		
+ Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	-	972.390.500
+ Công ty Cổ Phần IPALIFE	20.295.000.000	-
- Phải thu về lãi tiền cho vay, lãi tiền gửi	12.951.911.766	16.579.781.202
Bên khác		
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	10.655.227.396	14.891.643.834
+ Các đối tượng khác	2.296.684.370	1.688.137.368
- Tạm ứng	1.291.205.300	1.683.620.041
- Phải thu khác	19.226.874.386	19.135.084.881
Bên khác		
+ Tạm ứng kinh phí giải phóng mặt bằng cho Ban quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất quận Thốt Nốt (i)	19.105.084.881	19.105.084.881
+ Phải thu các đối tượng khác	121.789.505	30.000.000
	53.764.991.452	38.370.876.624
b. Dài hạn		
- Ký quỹ Dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ (Thuyết minh 08)	12.422.387.000	12.422.387.000
- Đặt cọc tiền thuê nhà Hợp đồng với Tạp chí Cộng sản	800.000.000	800.000.000
- Đặt cọc khác	-	45.000.000
	13.222.387.000	13.267.387.000

(i) Khoản trả trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đợt 1 dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (Thuyết minh 08) theo Quyết định số 2789/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt ngày 01/11/2021.

8 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (i)	17.802.266.922	16.048.865.106
<i>Chi phí tư vấn, thiết kế</i>	4.068.702.413	4.068.702.413
<i>Chi phí quản lý dự án</i>	7.693.388.912	7.693.388.912
<i>Chi phí khác</i>	6.040.175.597	4.286.773.781
- Dự án khác	304.000.000	304.000.000
	<u>18.106.266.922</u>	<u>16.352.865.106</u>

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

Tổng giá trị ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án cho Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ là 12.422.387.000 VND (Thuyết minh 07).

9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 03.

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

11 . VAY

Xem chi tiết Phụ lục 04.

12 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 05.

13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Lãi trái phiếu	119.946.627.851	119.946.627.854
	<u>119.946.627.851</u>	<u>119.946.627.854</u>

14 .PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Lãi vay phải trả	772.712.328	11.120.000.000
- Kinh phí công đoàn	203.853.022	175.943.022
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	223.249.230	223.999.230
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.510.500	1.510.500
	1.201.325.080	11.521.452.752
b. Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	800.000.000	800.000.000
	800.000.000	800.000.000
c. Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	772.712.328	11.120.000.000
- Công ty Cổ phần chứng khoán Vndirect	800.000.000	800.000.000
	772.712.328	11.120.000.000

15 .VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem chi tiết Phụ lục 06.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023	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
	2.138.357.750.000	100,00	2.138.357.750.000	100,00

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	223.999.230	249.124.200
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	750.000	25.124.970
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	750.000	25.124.970
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	223.249.230	223.999.230

15 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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 khác thuộc vốn chủ sở hữu (Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ)	587.398.219	587.398.219
	587.398.219	587.398.219

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

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

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

b. Nợ khó đòi đã xử lý

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

17 . TỔNG DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Cho thuê văn phòng và tài sản)	14.564.415.242	15.454.502.099
Phí cho sử dụng tài sản đảm bảo	10.154.917.808	-
	24.719.333.050	15.454.502.099

18 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (Cho thuê văn phòng và tài sản)	10.595.312.334	9.447.993.040
	10.595.312.334	9.447.993.040

19 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	150.710.487.337	238.998.278.866
Lãi bán các khoản đầu tư (i)	5.240.624.400	-
Lãi chuyển nhượng trái phiếu (ii)	2.270.000.000	20.889.298.550
Cổ tức, lợi nhuận được chia	228.822.673.000	165.212.424.100
	387.043.784.737	425.100.001.516

(i) Lãi từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ.

(ii) Lãi chuyển nhượng trái phiếu phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink trong năm 2023 như sau:

- 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.

20 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	4.149.042.098	8.246.749.581
Chi phí lãi trái phiếu	316.499.999.997	337.712.328.757
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	81.261.981.137	405.480.624.834
Phí phát hành trái phiếu	210.000.000	539.643.835
Chi phí hoạt động tài chính khác	871.467.730	532.680.975
	402.992.490.962	752.512.027.982

21 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17.196.791	71.218.559
Chi phí nhân công	5.444.804.547	5.777.831.724
Chi phí khấu hao tài sản cố định	627.905.028	621.474.926
Thuế, phí, và lệ phí	6.000.000	5.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.628.688.336	2.415.799.494
Chi phí khác bằng tiền	603.624.700	1.161.828.812
	9.328.219.402	10.053.653.515

22 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi do đánh giá lại tài sản (i)	15.250.418.578	327.057.395.205
Thu nhập khác	1.207.286.639	1.650.789.143
	16.457.705.217	328.708.184.348

(i) Theo Nghị quyết số 246/2022/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 30/12/2022, Công ty tiếp tục thực hiện giao dịch góp vốn vào Công ty Cổ phần IPALIFE (đổi tên từ Công ty TNHH Bất động sản Anvie) bằng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Cơ Khí Ngành In với số lượng 941.151 cổ phần trong năm 2023 (Công ty đã thực hiện góp vốn bằng 9.292.425 cổ phần Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và 5.875.817 cổ phần Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In trong năm 2022). Công ty đã thực hiện đánh giá lại số cổ phần khi thực hiện góp vốn và ghi nhận lãi phát sinh tương ứng cho năm 2022 (bao gồm các khoản đánh giá lại cổ phần của Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In) và năm 2023 lần lượt là 327.057.395.205 VND và 15.250.418.578 VND.

23 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	4.112.354.056	(3.777.254.379)
Các khoản điều chỉnh tăng	122.412.975.723	108.171.418.015
- Chi phí không được trừ	351.260.173	383.221.283
- Chi phí lãi vay không được trừ	122.061.715.550	107.788.196.732
Các khoản điều chỉnh giảm	(228.822.673.000)	(165.212.432.600)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(228.822.673.000)	(165.212.432.600)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(102.297.343.221)	(60.818.268.964)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	51.949.457.276
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	(51.949.457.276)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	-	-

24 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17.196.791	71.218.559
Chi phí nhân công	5.782.328.826	6.881.930.915
Chi phí khấu hao TSCĐ	803.814.179	856.020.374
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.658.749.056	10.520.100.901
Chi phí khác bằng tiền	661.442.884	1.172.375.806
	<u>19.923.531.736</u>	<u>19.501.646.555</u>

25 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

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.

25 .CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.463.293.378	-	3.463.293.378
Phải thu khách hàng, phải thu khác	53.781.711.452	13.222.387.000	67.004.098.452
Các khoản cho vay	419.000.000.000	-	419.000.000.000
	476.245.004.830	13.222.387.000	489.467.391.830
Tại ngày 01/01/2023			
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.153.652.251	-	26.153.652.251
Phải thu khách hàng, phải thu khác	38.382.580.624	13.267.387.000	51.649.967.624
Các khoản cho vay	577.000.000.000	-	577.000.000.000
	641.536.232.875	13.267.387.000	654.803.619.875

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023				
Vay và nợ	2.638.087.641.819	1.004.564.128.941	2.379.143.487	3.645.030.914.247
Phải trả người bán, phải trả khác	2.395.617.997	800.000.000	-	3.195.617.997
Chi phí phải trả	119.946.627.851	-	-	119.946.627.851
	2.760.429.887.667	1.005.364.128.941	2.379.143.487	3.768.173.160.095
Tại ngày 01/01/2023				
Vay và nợ	301.141.988.856	3.304.299.781.904	3.521.132.343	3.608.962.903.103
Phải trả người bán, phải trả khác	11.607.922.852	800.000.000	-	12.407.922.852
Chi phí phải trả	119.946.627.854	-	-	119.946.627.854
	432.696.539.562	3.305.099.781.904	3.521.132.343	3.741.317.453.809

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

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-	1.000.000.000.000
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	338.000.000.000	-
b. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	302.141.988.856	570.994.428
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	600.000.000.000

27 . 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. Sau khi thực hiện giao dịch, Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà trở thành Công ty liên kết của Công ty.

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.

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

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

29 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính riêng

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
Tổng giá trị trái phiếu	289.997.860.208	-	915.867.000.000	-
(1) Công ty Cổ phần Đầu tư TNGCBB2224003 Xây dựng Trung Nam	-	-	511.675.000.000	-
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư TNGCB2124001 Xây dựng Trung Nam	-	-	404.192.000.000	-
(3) Công ty Cổ phần Đầu tư EDI12301 và Phát triển Năng lượng Trung Nam	289.997.860.208	-	-	-
	289.997.860.208	-	915.867.000.000	-

(1), (2) Trái phiếu đã được chuyển nhượng trong năm 2023 (Thuyết minh 19.ii)

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

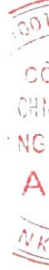
Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tham chiếu	Mã CK	31/12/2023		01/01/2023	
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con		940.100.000.000	-	1.204.565.968.000	(2.418.516.248)

Dịch vụ tài chính

Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư chứng khoán I.P.A	(ii) (1)	135.000.000.000	-	-	-
---	----------	-----------------	---	---	---



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 riêng

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

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

	Tham chiếu	Mã CK	31/12/2023		01/01/2023	
			Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)						
<i>Giải pháp doanh nghiệp</i>						
Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF (ii) (2)			65.650.000.000	-	65.000.000.000	(2.418.516.248)
Đầu tư bất động sản và các lĩnh vực khác						
Công ty Cổ phần IPALIFE (đổi tên từ Công ty TNHH BDS Anvie) (ii) (3)			738.000.000.000	-	709.435.768.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (ii) (4)			-	-	428.680.200.000	-
Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long (ii) (ii)			1.450.000.000	-	1.450.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết			2.901.212.841.187	(6.992.642.817)	2.548.118.255.245	(7.955.601.165)
<i>Chứng khoán</i>						
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect (i) VND			2.460.120.646.542	-	2.460.120.646.542	-
<i>Năng lượng</i>						
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (ii) (5)			144.233.761.542	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh (ii) DTV			7.596.330.703	-	7.596.330.703	-
<i>Giải pháp doanh nghiệp</i>						
Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính (ii) (ii)			35.700.000.000	-	35.700.000.000	-
Đầu tư bất động sản và các lĩnh vực khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (ii) (4)			208.860.824.400	-	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An (ii) HOT			44.701.278.000	(6.992.642.817)	44.701.278.000	(7.955.601.165)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính riêng

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

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

Tham chiếu	Mã CK	31/12/2023		01/01/2023	
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác		933.228.950.000	435.160.000.000	965.108.065.798	521.180.000.000
Năng lượng					
	Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (ii) (5)	-	-	18.895.004.376	-
Đầu tư bất động sản và các lĩnh vực khác					
	Công ty Cổ phần BĐS Anvie Hội An (ii)	200.000.000	-	200.000.000	-
	Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (i) CRE	928.400.000.000	435.160.000.000	928.400.000.000	521.180.000.000
	Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO (ii)	4.628.950.000	(1.103.573.766)	4.628.950.000	(1.179.838.073)
	Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In (ii) (3)	-	-	12.984.111.422	(1.300.279.960)
		4.774.541.791.187	7.436.228.899.500	4.717.792.289.043	4.769.019.557.000
			(501.336.216.583)		(420.074.235.446)

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

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

- (i) 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.
- (ii) 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. Đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh không xác định được giá trị hợp lý vì không có giá giao dịch của cổ phiếu này tại ngày 30/12/2022 và ngày 29/12/2023.

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

- (1) Trong năm, Công ty nhận chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect tại Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư chứng khoán I.P.A tương ứng với mệnh giá là 100.000.000.000 VND (tương ứng 100% vốn điều lệ) theo Nghị quyết HĐQT số 148/2023/NQ-HĐQT ngày 28/11/2023, giá gốc của khoản đầu tư là 135.000.000.000 VND. Từ đó, Công ty trở thành công ty mẹ của Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư chứng khoán I.P.A.
- (2) Trong năm, Công ty tiếp tục góp vốn bằng tiền với số tiền 650.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF (đổi tên từ Công ty Cổ phần IVNF Financial) theo Nghị quyết số 191/2022/NQ-HĐQT ngày 16/08/2022 của Hội đồng quản trị.
- (3) Trong năm, Công ty tiếp tục thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần IPALIFE bằng 941.151 cổ phần Công ty sở hữu của Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng 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 Ngân hàng In thông qua Công ty Cổ phần IPALIFE. Giá gốc khoản đầu tư tài chính đem đi góp vốn năm nay của Công ty tại Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng In là 12.984.111.422 VND.
Giá trị đánh giá lại khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng In được xác định chủ yếu dựa trên giá trị lợi thế quyền sử dụng đất tại số 90 đường Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh theo phương pháp dòng tiền chiết khấu.
Lãi phát sinh khi thực hiện đánh giá lại cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng In trong năm 2023 là 15.250.418.578 VND (Thuyết minh số 22).
Sau khi thực hiện giao dịch, Công ty không còn sở hữu vốn góp tại Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng In.
- (4) Trong năm, Công ty chuyển nhượng 20.460.000 cổ phần Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phòng theo Nghị quyết HĐQT số 110/2023/NQ-HĐQT ngày 28/09/2023.
Ngoài ra, trong năm Công ty thực hiện góp vốn bằng tiền vào Công ty Cổ phần IPALIFE theo Quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị số 64/2023/IPA ngày 28/06/2023 với số tiền 329.702.000 VND.
Sau khi thực hiện giao dịch, Công ty không còn là công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ trở thành Công ty liên kết của Công ty với tỷ lệ ích và tỷ lệ biểu quyết là 48,60%.
Lãi phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ trong năm là 5.240.624.400 VND (Thuyết minh 19).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính riêng

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 đơn vị khác (tiếp theo)****Lí do thay đổi đối với từng khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

(5) Trong năm, Công ty nhận chuyển nhượng 8.573.525 cổ phần từ các tổ chức, cá nhân tại Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà với số tiền 125.338.757.166 VND 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. Sau khi thực hiện giao dịch, Công ty trở thành cổ đông sở hữu 10.518.307 cổ phần, chiếm 34,80% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà. Do đó, khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà chuyển từ khoản đầu tư khác sang khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần IPALIFE (đổi tên từ Công ty TNHH Bất động sản Anvie)	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội	92,71%	92,71%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê.
Công ty TNHH MTV Quản lý quỹ Đầu tư chứng khoán I.P.A	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội	100,00%	100,00%	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long	Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ	96,67%	96,67%	Kinh doanh bất động sản.
Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF (đổi tên từ Công ty Cổ phần IVNF Financial)	Tầng 1, tòa nhà Comatce Tower, số 61 phố Ngụy Như Kon Tum, khu dân cư 17, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội	65,00%	65,00%	Hoạt động tư vấn quản lý.

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 riêng

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 đơn vị khác (tiếp theo)****Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:**

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	Khóm 1 - Phường 9 - Thị xã Trà Vinh - Tỉnh Trà Vinh	20,43%	20,43%	Đầu tư xây dựng, phát triển các công trình điện; Kinh doanh mua bán điện, vật tư chuyên ngành điện; Thiết kế, thi công các công trình điện.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ	48,60%	48,60%	Kinh doanh bất động sản.
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Số 1, Nguyễn Thượng Hiền, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	25,84%	25,84%	Kinh doanh chứng khoán.
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An	10 Trần Hưng Đạo, Tp Hội An, Tỉnh Quảng Nam	20,01%	20,01%	Kinh doanh dịch vụ ăn uống, lễ hành, vui chơi giải trí; vận tải hành khách.
Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính	Tầng 7, số 315 Trường Chinh, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	28,00%	28,00%	Cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin; Tư vấn xây dựng, quản trị và bảo trì hệ thống phần mềm chứng khoán, tài chính, ngân hàng.
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Thôn Giảng Trù, xã Nậm Khánh, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai	34,80%	34,80%	Đầu tư dự án thủy điện.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính riêng

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 đơn vị khác (tiếp theo)****Thông tin chi tiết về các công ty nhận 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 trực tiếp	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO	148 Hoàng Hoa Thám, phường 12, quận Tân Bình, Tp.HCM	6,17%	6,17%	Bản lẻ, phân phối thuốc; Dịch vụ nhập khẩu ủy thác.
Công ty Cổ phần Bất Động sản Anvie Hội An	Số 295 Cửa Đại, Phường Cẩm Châu, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam	0,50%	0,50%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ	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.

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư đã ghi giảm giá trị đầu tư nhưng vẫn còn tỷ lệ sở hữu của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn (i)	Khu Công Nghiệp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Chợ Mới, Bắc Kạn	76,13%	30,00%	Kinh doanh kim loại, quặng kim loại.

(i) Năm 2021 Công ty đã xử lý ghi giảm khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn bằng việc bù đắp từ nguồn dự phòng đã trích lập 100%, với giá gốc khoản của đầu tư là 128,05 tỷ VND (số lượng: 5.400.000 cổ phần, tổng mệnh giá: 54 tỷ VND) do đánh giá khoản đầu tư không còn khả năng thu hồi.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính riêng

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 VND	Dự phòng VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	577.000.000.000	-	3.731.859.341.050	3.889.859.341.050	419.000.000.000	-
	577.000.000.000	-	3.731.859.341.050	3.889.859.341.050	419.000.000.000	-

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

Hợp đồng vay	Mục đích vay	Lãi suất vay	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	Kiểm soát tài sản đảm bảo	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
03102022-03/HĐVTS/TL-IPA	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	10,50%	Từ ngày 03/10/2022 đến ngày 03/01/2023	Tài sản đảm bảo khoản vay là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của Bên vay) và tài sản hình thành từ khoản tiền vay của Hợp đồng này.	Công ty có quyền kiểm tra, giám sát đối với tất cả các khoản đầu tư/khoản cho vay của Bên Vay tương ứng với số dư phải thu về cho vay của Công ty trong thời hạn Bên Vay chưa hoàn trả khoản tiền vay cho Công ty. Trong trường hợp theo đánh giá của Công ty mà các khoản đầu tư/khoản cho vay của Bên Vay có dấu hiệu thua lỗ/khó thu hồi và/hoặc Bên Vay có bất kỳ dấu hiệu nào của việc mất khả năng thanh toán thì Công ty có quyền can thiệp để thu hồi khoản tiền vay ngay lập tức.	-	273.000.000.000
32102022-01/HĐVTS/TL-IPA	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	10,50%	Từ ngày 13/10/2022 đến ngày 13/01/2023			-	304.000.000.000
02102023-01/HĐVTS/TL	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	10,20%	Từ ngày 02/10/2023 đến ngày 02/01/2024			419.000.000.000	-
						419.000.000.000	577.000.000.000

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 riêng

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

Phụ lục 03 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.930.000.000	4.116.746.545	1.043.393.370	7.090.139.915
Số dư cuối năm	1.930.000.000	4.116.746.545	1.043.393.370	7.090.139.915
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.785.249.767	1.463.838.920	1.014.917.209	4.264.005.896
- <i>Khấu hao trong năm</i>	144.750.233	648.041.110	11.022.836	803.814.179
Số dư cuối năm	1.930.000.000	2.111.880.030	1.025.940.045	5.067.820.075
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	144.750.233	2.652.907.625	28.476.161	2.826.134.019
Tại ngày cuối năm	-	2.004.866.515	17.453.325	2.022.319.840

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.355.778.624 VND.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính riêng

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

Phụ lục 04 : 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	300.000.000.000	300.000.000.000	338.000.000.000	301.000.000.000	337.000.000.000	337.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (1)	300.000.000.000	300.000.000.000	318.000.000.000	301.000.000.000	317.000.000.000	317.000.000.000
- Công ty Cổ phần IPALIFE (2)	-	-	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	1.141.988.856	1.141.988.856	2.301.087.641.819	1.141.988.856	2.301.087.641.819	2.301.087.641.819
Vay dài hạn đến hạn trả	1.141.988.856	1.141.988.856	1.141.988.856	1.141.988.856	1.141.988.856	1.141.988.856
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (3)	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 thường (4)	-	-	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)
	301.141.988.856	301.141.988.856	338.000.000.000	301.000.000.000	2.638.087.641.819	2.638.087.641.819
b. Vay dài hạn						
Vay dài hạn	9.231.076.623	9.231.076.623	-	1.141.988.856	8.089.087.767	8.089.087.767
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (3)	9.231.076.623	9.231.076.623	-	1.141.988.856	8.089.087.767	8.089.087.767
Trái phiếu thường (4)	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)
	3.308.962.903.103	3.308.962.903.103	-	931.988.856	3.308.030.914.247	3.308.030.914.247
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.141.988.856)	(1.141.988.856)	(2.301.087.641.819)	(1.141.988.856)	(2.301.087.641.819)	(2.301.087.641.819)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	3.307.820.914.247	3.307.820.914.247			1.006.943.272.428	1.006.943.272.428

Phụ lục 04 : VAY (tiếp theo)

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

(1) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Càn Thợ theo Hợp đồng số 0407/2023/HĐVTS/IPA-NCT ngày 04/07/2023 và Hợp đồng số 1711/2023/HĐVTS/IPA-NCT ngày 17/11/2023. Tổng giá trị khoản vay là 318.000.000.000 VND, số dư vay còn lại tại ngày 31/12/2023 là 317.000.000.000 VND. Mục đích khoản vay để sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của bên vay. Thời hạn vay không quá 12 tháng với lãi suất 0,5%/năm. Tài sản đảm bảo theo Hợp đồng này là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: các khoản phải thu của Công ty và tài sản hình thành từ khoản vay của hợp đồng này).

(2) Khoản vay Công ty Cổ phần IPALIFE theo Hợp đồng số 2112/2023/HĐVTS/IPA-TL ngày 21/12/2023 và Hợp đồng số 2912/2023/HĐVTS/IPA-TL ngày 29/12/2023. Tổng giá trị khoản vay là 20.000.000.000 VND. Mục đích khoản vay để sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của bên vay. Thời hạn vay 03 tháng với lãi suất 1,9%/năm. Tài sản đảm bảo theo Hợp đồng này là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: các khoản phải thu của Công ty và tài sản hình thành từ khoản vay của hợp đồng này).

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

(3) Khoản vay dài hạn giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Hợp đồng số 341/2020/HĐTD/HKMM/01 ngày 07/01/2021. Giá trị khoản vay là 9.802.071.051 VND. Mục đích khoản vay để mua bất động sản. Thời hạn vay 120 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn là 18 tháng. Lãi suất linh hoạt như sau: giai đoạn 1: lãi suất áp dụng trong vòng 18 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên đến ngày 08/07/2022 là 8,2%/năm; giai đoạn 2: lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng của TPBank tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,5%/năm. Tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản là quyền nhận nhà ở, quyền đòi nợ các khoản phải thu, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh khai thác nhà ở, toàn bộ các quyền, quyền tài sản khác mà bên đảm bảo phát sinh theo Hợp đồng mua bán bất động sản. Tại ngày 31/12/2023, số dư nợ gốc khoản vay là 8.089.087.767 VND, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 1.141.988.856 VND.

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

Phụ lục 04 : VAY (tiếp theo)

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

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

Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 1/2021 ngày 30/3/2021. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty. Năm 2022, Công ty đã thực hiện lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc sửa đổi bổ sung Bản Công Bố Thông tin phát hành Trái phiếu ngày 26/03/2021, mục đích phát hành được sửa đổi theo Bản Công bố Thông tin ngày 28/07/2022 như sau: "Bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh và hoạt động hợp pháp khác của Tổ chức phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các mục đích sau:

- (i) Cấu trúc nguồn vốn trung và dài hạn của Tổ chức phát hành;
 - (ii) Bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, dự án của Tổ chức phát hành;
 - (iii) Đầu tư ngắn hạn, trung hạn 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."
- Khối lượng đã phát hành là 3.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không phải khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 03 năm, đáo hạn tại ngày 30/03/2024. Lãi suất cố định 10,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 600.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức và các cá nhân.

Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 2/2021 ngày 15/11/2021. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty. Trong năm, Công ty đã thực hiện lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc sửa đổi bổ sung Bản Công Bố Thông tin phát hành Trái phiếu ngày 12/11/2021, mục đích phát hành được sửa đổi theo Bản Công bố Thông tin ngày 28/07/2022 như sau: "Bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh và hoạt động hợp pháp khác của Tổ chức phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các mục đích sau:

- (i) Cấu trúc nguồn vốn trung và dài hạn của Tổ chức phát hành;
 - (ii) Bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, dự án của Tổ chức phát hành;
 - (iii) Đầu tư ngắn hạn, trung hạn và các sản phẩm đầu tư an toàn, có lãi suất cố định trên thị trường vốn/tiền tệ để có thể tối ưu hóa nguồn vốn cho Công ty;
 - (iv) Hỗ trợ vốn (gồm cả cho vay) cho các doanh nghiệp có liên quan, các công ty trong cùng tập đoàn; cho vay đối với các doanh nghiệp khác (ngắn hạn hoặc trung hạn) để tối ưu hiệu suất sử dụng vốn của Công ty;
 - (v) Đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến ngành nghề kinh doanh của Công ty; tái cơ cấu các khoản vay, bổ sung vốn lưu động cho Công ty."
- Khối lượng đã phát hành là 10.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 03 năm, ngày đáo hạn là 15/11/2024. Lãi suất cố định 9,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 10.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức và các cá nhân.

Phụ lục 04 : VAY (tiếp theo)

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

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

Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 3/2021 ngày 20/12/2021. Mục đích phát hành để đầu tư cho các dự án của Công ty và sử dụng vào các hoạt động đầu tư/kinh doanh khác phù hợp với quy định của pháp luật. Trong năm, Công ty đã thực hiện lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc sửa đổi bổ sung Bản Công bố Thông tin phát hành Trái phiếu ngày 20/12/2021, mục đích phát hành được sửa đổi theo Bản Công bố Thông tin ngày 28/07/2022 như sau: "Bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh và hoạt động hợp pháp khác của Tổ chức phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các mục đích sau:

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

Khối lượng đã phát hành là 10.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 03 năm, ngày đáo hạn là 20/12/2024. Lãi suất cố định 9,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 10.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức và các cá nhân.

Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 1/2022 ngày 25/02/2022. Mục đích phát hành nhằm bổ sung nguồn vốn để thực hiện các dự án đầu tư (theo các hình thức phù hợp với quy định của pháp luật) và các hoạt động kinh doanh hợp pháp khác của Tổ chức phát hành. Trong năm, Công ty đã thực hiện lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc sửa đổi bổ sung Bản Công bố Thông tin phát hành Trái phiếu ngày 24/02/2022, mục đích phát hành được sửa đổi theo Bản Công bố Thông tin ngày 28/07/2022 như sau: "Bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh và hoạt động hợp pháp khác của Tổ chức phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các mục đích sau:

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

Khối lượng đã phát hành là 10.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 03 năm, ngày đáo hạn là 25/02/2025. Lãi suất cố định 9,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 10.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức và các cá nhân.

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 được sửa đổi.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính riêng

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

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

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Số phải nộp VND		Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số phải nộp VND	Số phải nộp VND
- Thuế Giá trị gia tăng	151.466.365		1.465.751.610	1.499.362.515	117.855.460	
- Thuế Thu nhập cá nhân	516.591.175		9.800.566.823	5.526.642.373	4.790.515.625	
- Các loại thuế khác	-		6.000.000	6.000.000	-	
	668.057.540		11.272.318.433	7.032.004.888	4.908.371.085	

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

Phụ lục 06 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	1.781.964.960.000	93.994.294.886	587.398.219	291.933.668.639	2.168.480.321.744
Tăng vốn trong năm trước	356.392.790.000	(93.994.294.886)	-	(262.398.495.114)	-
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(3.777.254.379)	(3.777.254.379)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(1.448.241.226)	(1.448.241.226)
Số dư cuối năm trước	2.138.357.750.000	-	587.398.219	24.309.677.920	2.163.254.826.139
Số dư đầu năm nay	2.138.357.750.000	-	587.398.219	24.309.677.920	2.163.254.826.139
Lãi trong năm nay	-	-	-	4.112.354.056	4.112.354.056
Số dư cuối năm nay	2.138.357.750.000	-	587.398.219	28.422.031.976	2.167.367.180.195

