

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023  
(đã được soát xét)

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	06 - 38
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 38

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

### **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 kỳ 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 kỳ và tại ngày lập báo cáo này 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 soát xét các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Công ty.

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

**Cam kết khác**

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Mai Hữu Đạt**

Tổng Giám đốc

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Số: 290823.026/BCTC.KT6

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A được lập ngày 29 tháng 08 năm 2023, từ trang 6 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 04 - Đầu tư tài chính, trong đó mô tả Công ty đã góp vốn vào Công ty TNHH 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 thẩm định giá là 28.234.530.000 VND. Do ảnh hưởng của giao dịch này, Công ty đã ghi nhận lãi phát sinh (giữa giá trị đánh giá lại và giá gốc của khoản đầu tư) là 15.250.418.578 VND được trình bày tại Thuyết minh số 23 - Thu nhập khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi kết luận chấp nhận toàn phần 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 08 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

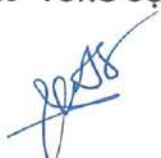
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.209.524.156.539</b>	<b>1.577.011.255.600</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>6.764.821.402</b>	<b>26.153.652.251</b>
111	1. Tiền		6.764.821.402	1.153.652.251
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	25.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>-</b>	<b>915.867.000.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	4	-	915.867.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.202.149.740.141</b>	<b>634.356.849.100</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	114.117.888	11.704.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	19.017.752.796	18.974.268.476
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.131.995.808.219	577.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	51.022.061.238	38.370.876.624
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>609.594.996</b>	<b>633.754.249</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		57.945.138	96.108.192
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		551.649.858	537.646.057
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.264.335.599.958</b>	<b>4.330.195.922.673</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>13.267.387.000</b>	<b>13.267.387.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	13.267.387.000	13.267.387.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.394.908.781</b>	<b>2.826.134.019</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.394.908.781	2.826.134.019
222	- Nguyên giá		7.090.139.915	7.090.139.915
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.695.231.134)	(4.264.005.896)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	- Nguyên giá		1.502.155.950	1.502.155.950
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.502.155.950)	(1.502.155.950)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>17.426.195.524</b>	<b>16.352.865.106</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	17.426.195.524	16.352.865.106
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>4.231.166.641.820</b>	<b>4.297.718.053.597</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.233.780.200.000	1.204.565.968.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.548.118.255.245	2.548.118.255.245
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		952.123.954.376	965.108.065.798
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(502.855.767.801)	(420.074.235.446)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>80.466.833</b>	<b>31.482.951</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		80.466.833	31.482.951
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.473.859.756.497</b>	<b>5.907.207.178.273</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

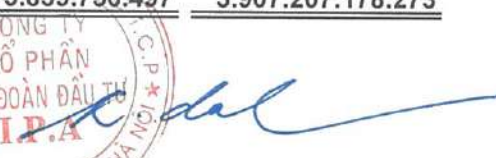
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.462.600.299.670</b>	<b>3.743.952.352.134</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>454.297.201.769</b>	<b>435.331.437.887</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		72.470.100	86.470.100
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	41.896.250	668.057.540
314	3. Phải trả người lao động		411.021.199	-
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	150.395.942.923	119.946.627.854
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	15	416.082.752	11.521.452.752
320	6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	300.992.947.760	301.141.988.856
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.966.840.785	1.966.840.785
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.008.303.097.901</b>	<b>3.308.620.914.247</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	15	800.000.000	800.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12	3.007.503.097.901	3.307.820.914.247
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.011.259.456.827</b>	<b>2.163.254.826.139</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>16</b>	<b>2.011.259.456.827</b>	<b>2.163.254.826.139</b>
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		(127.685.691.392)	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 kỳ này		(151.995.369.312)	(3.777.254.379)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.473.859.756.497</b>	<b>5.907.207.178.273</b>

  
Nguyễn Ngọc Mai  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng

  
Mai Hữu Đạt  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	7.579.927.621	6.838.967.839
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.579.927.621	6.838.967.839
11	4. Giá vốn hàng bán	19	4.983.009.600	4.083.897.940
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.596.918.021	2.755.069.899
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20	77.567.602.141	324.584.561.089
22	7. Chi phí tài chính	21	243.082.453.357	400.404.942.482
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		159.783.384.075	176.867.123.281
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	4.344.380.147	4.215.639.579
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(167.262.313.342)	(77.280.951.073)
31	11. Thu nhập khác	23	15.721.637.724	417.637.345
32	12. Chi phí khác		454.693.694	438.497.876
40	13. Lợi nhuận khác		15.266.944.030	(20.860.531)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(151.995.369.312)	(77.301.811.604)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	-	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(151.995.369.312)	(77.301.811.604)

Nguyễn Ngọc Mai  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu	6 tháng đầu
			năm 2023	năm 2022
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(151.995.369.312)	(77.301.811.604)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		431.225.238	425.713.722
03	- Các khoản dự phòng		82.781.532.355	223.050.409.657
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(91.375.417.979)	(304.582.061.089)
06	- Chi phí lãi vay		159.887.521.061	176.867.123.281
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(270.508.637)	18.459.373.967
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		486.582.407	(192.476.103.757)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(214.510.091)	(2.386.742.966)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		(10.820.828)	29.989.086
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh		915.867.000.000	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(140.454.069.006)	(45.000.000.000)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(51.949.457.276)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(446.200.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		775.403.673.845	(273.769.140.946)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1.073.330.418)	(2.499.251.680)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.411.200.000.000)	(618.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		881.209.002.740	715.800.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(979.702.000)	(1.201.767.080.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	13.000.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		37.822.519.412	423.915.054.563
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(494.221.510.266)	(669.551.277.117)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	1.000.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(300.570.994.428)	(100.000.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(17.624.970)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(300.570.994.428)	899.982.375.030
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(19.388.830.849)	(43.338.043.033)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		26.153.652.251	44.723.597.792
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	6.764.821.402	1.385.554.759

Nguyễn Ngọc Mai  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

### 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 30 tháng 06 năm 2023 là: 17 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 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 kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Trong kỳ, Công ty tiếp tục thực hiện góp vốn vào Công ty TNHH 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 dẫn đến thu nhập khác kỳ này tăng mạnh so với kỳ trước.

Ngoài ra, doanh thu tài chính kỳ này giảm mạnh so với kỳ trước do cổ tức nhận được giảm mạnh.

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

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

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

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

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

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 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 . 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 kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

## 2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn 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.

## 2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ 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.

## **2.7 . Các khoản nợ phải thu**

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

## **2.8 . Tài sản cố định**

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

*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 kỳ 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

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

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

## **2.10 . Thuê hoạt động**

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

### **2.11 . Chi phí trả trước**

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

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

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

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

### **2.12 . Các khoản nợ phải trả**

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

### **2.13 . Vay**

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

### **2.14 . Chi phí đi vay**

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

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

### **2.15 . Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo 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 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.

## 2.16 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

## 2.17 . Doanh thu

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

## 2.18 . Giá vốn hàng bán

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

## 2.19 . Chi phí tài chính

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

## 2.20 . 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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

### b. Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.



## 2.21 . Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 của Công ty do Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kể từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

## 2.22 . Thông tin bộ phận

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

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.394.542.928	691.540.683
Tiền gửi tài khoản giao dịch chứng khoán	2.370.278.474	462.111.568
Các khoản tương đương tiền	-	25.000.000.000
	<b>6.764.821.402</b>	<b>26.153.652.251</b>

## 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

## 5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>114.117.888</b>	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	114.117.888	-
<b>Bên khác</b>	-	<b>11.704.000</b>
- Các đối tượng khác	-	11.704.000
	<b>114.117.888</b>	<b>11.704.000</b>

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

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Bên khác</b>		
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang (i)	16.930.849.996	16.930.849.996
- Các đối tượng khác	2.086.902.800	2.043.418.480
	<b>19.017.752.796</b>	<b>18.974.268.476</b>

(i) Là các khoản thanh toán theo tiến độ cho Công ty TNHH Bim Kiên Giang căn cứ theo Hợp đồng mua bán bất động sản tại thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Dự án đang trong quá trình hoàn thiện để bàn giao.

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Xem chi tiết Phụ lục 02.

**8 . PHẢI THU KHÁC**

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	972.390.500
<b>Bên liên quan</b>		
+ Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	-	972.390.500
- Phải thu về lãi tiền gửi kỳ quỹ, cho vay	30.022.443.472	16.579.781.202
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	28.032.533.482	14.891.643.834
+ Các đối tượng khác	1.989.909.990	1.688.137.368
- Tạm ứng	1.779.282.885	1.683.620.041
- Phải thu khác	19.220.334.881	19.135.084.881
<b>Bên liên quan</b>		
+ Các khoản chi hộ ông Vũ Hiền	85.250.000	-
<b>Bên khác</b>		
+ 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	30.000.000	30.000.000
	<b>51.022.061.238</b>	<b>38.370.876.624</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Ký quỹ Dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ (Thuyết minh 9)	12.422.387.000	12.422.387.000
- Đặt cọc tiền thuê nhà Hợp đồng với các đối tượng khác	845.000.000	845.000.000
	<b>13.267.387.000</b>	<b>13.267.387.000</b>

(i) Khoản trả trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đợt 1 dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (Thuyết minh 9) theo Quyết định số 2789/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt ngày 01/11/2021.

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

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
- Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (i)	17.122.195.524	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>	5.360.104.199	4.286.773.781
- Dự án khác	304.000.000	304.000.000
	<b><u>17.426.195.524</u></b>	<b><u>16.352.865.106</u></b>

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

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

**10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Xem chi tiết Phụ lục 03.

**11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

**12 . VAY**

Xem chi tiết Phụ lục 04.

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

Xem chi tiết Phụ lục 05.

**14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Lãi trái phiếu	150.395.942.923	119.946.627.854
	<b><u>150.395.942.923</u></b>	<b><u>119.946.627.854</u></b>

**15 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Lãi vay phải trả	-	11.120.000.000
- Kinh phí công đoàn	190.573.022	175.943.022
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	223.999.230	223.999.230
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.510.500	1.510.500
	<b>416.082.752</b>	<b>11.521.452.752</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	800.000.000	800.000.000
	<b>800.000.000</b>	<b>800.000.000</b>
<b>c. Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	-	11.120.000.000
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	800.000.000	800.000.000
	<b>800.000.000</b>	<b>11.920.000.000</b>

**16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Xem chi tiết Phụ lục 06.

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	30/06/2023	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
	<b>2.138.357.750.000</b>	<b>100,00</b>	<b>2.138.357.750.000</b>	<b>100,00</b>

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	2.138.357.750.000	1.781.964.960.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	356.392.790.000
- Vốn góp cuối kỳ	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	223.999.230	249.124.200
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	(17.624.970)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	-	(17.624.970)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	<b>223.999.230</b>	<b>231.499.230</b>

**16 .VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**d. Cổ phiếu**

	30/06/2023	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**

	30/06/2023	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

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

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

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

**b. Nợ khó đòi đã xử lý**

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

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Cho thuê văn phòng và tài sản)	7.579.927.621	6.838.967.839
	<b>7.579.927.621</b>	<b>6.838.967.839</b>

**19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (Cho thuê văn phòng và tài sản)	4.983.009.600	4.083.897.940
	<b>4.983.009.600</b>	<b>4.083.897.940</b>

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	72.071.828.141	141.508.896.089
Lãi chuyển nhượng trái phiếu (*)	2.270.000.000	20.002.500.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.225.774.000	163.073.165.000
	<b>77.567.602.141</b>	<b>324.584.561.089</b>

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

- Công ty đã mua (tháng 12/2022) và chuyển nhượng (tháng 1/2023) 4 triệu trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam, kỳ hạn từ 18/05/2021 đến 18/05/2024, lãi suất năm đầu cố định 9,5%/năm, các năm sau theo lãi suất thả nổi bằng lãi suất tham chiếu cộng 3,5%/năm, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink, lãi chuyển nhượng phát sinh từ giao dịch này là 796.000.000 VND.

- Công ty đã mua (tháng 12/2022) và chuyển nhượng (tháng 1/2023) 5 triệu trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam, kỳ hạn từ 05/04/2022 đến 05/04/2024, lãi suất 2 kỳ tính lãi đầu tiên cố định 10%/năm, các kỳ tính lãi tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm nhưng lãi suất trái phiếu tại mọi thời điểm không thấp hơn lãi suất tối thiểu là 10%/năm, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink, lãi chuyển nhượng phát sinh từ giao dịch này là 1.010.000.000 VND.

- Công ty đã mua 4 triệu trái phiếu của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB, kỳ hạn từ 26/10/2021 đến 26/10/2024, lãi suất 9,5%/năm, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu từ Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect và bán lại cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink, lãi chuyển nhượng phát sinh từ giao dịch này là 464.000.000 VND.

**21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	2.834.069.006	5.206.849.315
Chi phí lãi trái phiếu	156.949.315.069	171.660.273.966
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(3.744.467.645)	(2.752.710.596)
Dự phòng tổn thất đầu tư	86.526.000.000	225.803.120.253
Phí phát hành trái phiếu	104.136.986	380.082.190
Chi phí khác	413.399.941	107.327.354
	<b>243.082.453.357</b>	<b>400.404.942.482</b>

**22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.155.600	7.746.069
Chi phí nhân công	2.472.441.088	2.514.005.988
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	30.005.209	12.929.668
Chi phí khấu hao tài sản cố định	313.952.514	308.440.998
Thuế, phí, và lệ phí	150.649.081	94.793.058
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.189.520.570	1.121.862.493
Chi phí khác bằng tiền	182.656.085	155.861.305
	<b>4.344.380.147</b>	<b>4.215.639.579</b>

**23 . THU NHẬP KHÁC**

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lãi do đánh giá lại tài sản (i)	15.250.418.578	-
Thu nhập khác	471.219.146	417.637.345
	<b>15.721.637.724</b>	<b>417.637.345</b>

(i) Theo Nghị quyết số 246/2022/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 30/12/2022, trong kỳ Công ty tiếp tục thực hiện giao dịch góp vốn vào Công ty TNHH 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 tương ứng với giá gốc là 12.984.111.422 VND. Công ty đã thực hiện đánh giá lại giá trị cổ phần của công ty này khi thực hiện góp vốn, giá trị một cổ phần sau khi thẩm định giá là 30.000 VND/cổ phần, tổng giá trị khoản đầu tư sau khi thực hiện đánh giá lại là 28.234.530.000 VND, lãi phát sinh là 15.250.418.578 VND.

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(151.995.369.312)	(77.301.811.604)
Các khoản điều chỉnh tăng	175.107.666	-
- Chi phí không được trừ	175.107.666	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(3.225.774.000)	(163.073.165.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(3.225.774.000)	(163.073.165.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(155.046.035.646)	(240.374.976.604)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**25 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ**

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	52.433.537	7.746.069
Chi phí nhân công	2.809.965.367	2.911.638.414
Chi phí khấu hao TSCĐ	431.225.238	425.713.722
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.700.460.439	4.690.855.283
Chi phí khác bằng tiền	333.305.166	263.584.031
	<b>9.327.389.747</b>	<b>8.299.537.519</b>

**26 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro về giá:**

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

	Trên 1 năm đến 5 năm VND
<b>Tại ngày 30/06/2023</b>	
Đầu tư dài hạn	434.654.000.000
	<b>434.654.000.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	
Đầu tư dài hạn	521.180.000.000
	<b>521.180.000.000</b>

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: doanh thu, chi phí.

**Rủi ro về lãi suất:**

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



26 .CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 30/06/2023</b>			
Tiền	6.764.821.402	-	6.764.821.402
Phải thu khách hàng, phải thu khác	51.136.179.126	13.267.387.000	64.403.566.126
Các khoản cho vay	1.131.995.808.219	-	1.131.995.808.219
	<b>1.189.896.808.747</b>	<b>13.267.387.000</b>	<b>1.203.164.195.747</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.153.652.251	-	26.153.652.251
Phải thu khách hàng, phải thu khác	38.382.580.624	13.267.387.000	51.649.967.624
Các khoản cho vay	577.000.000.000	-	577.000.000.000
	<b>641.536.232.875</b>	<b>13.267.387.000</b>	<b>654.803.619.875</b>

**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
<b>Tại ngày 30/06/2023</b>				
Vay	300.992.947.760	3.004.552.959.986	2.950.137.915	3.308.496.045.661
Phải trả người bán, phải trả khác	488.552.852	800.000.000	-	1.288.552.852
Chi phí phải trả	150.395.942.923	-	-	150.395.942.923
	<b>451.877.443.535</b>	<b>3.005.352.959.986</b>	<b>2.950.137.915</b>	<b>3.460.180.541.436</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>				
Vay	301.141.988.856	3.304.299.781.904	3.521.132.343	3.608.962.903.103
Phải trả người bán, phải trả khác	11.607.922.852	800.000.000	-	12.407.922.852
Chi phí phải trả	119.946.627.854	-	-	119.946.627.854
	<b>432.696.539.562</b>	<b>3.305.099.781.904</b>	<b>3.521.132.343</b>	<b>3.741.317.453.809</b>

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

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
<b>Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-	1.000.000.000.000
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	300.570.994.428	-
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	100.000.000.000

**28 . THÔNG TIN KHÁC**

Ngày 09/05/2022, Công ty đã công bố thông tin thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Năng lượng Bắc Hà. Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện giao dịch này tính đến ngày 30/06/2023.

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 30/06/2023.

**29 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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

**30 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của 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. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.

Nguyễn Ngọc Mai  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A****Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

Mã CK	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
- Tổng giá trị trái phiếu	-	-	915.867.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư TNGCB2224 Xây dựng Trung Nam 003	-	-	511.675.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư TNGCB2124 Xây dựng Trung Nam 001	-	-	404.192.000.000	-
	-	-	<b>915.867.000.000</b>	-

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	30/06/2023		01/01/2023	
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>		<b>1.233.780.200.000</b>	-	<b>1.204.565.968.000</b>	<b>(2.418.516.248)</b>
Công ty TNHH Anvie (đổi tên từ Công ty TNHH Bất động sản Anvie)	(ii) (1)	738.000.000.000	-	709.435.768.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long	(ii)	1.450.000.000	-	1.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	(ii)	428.680.200.000	-	428.680.200.000	-
Công ty Cổ phần IVNF Financial	(ii) (2)	65.650.000.000	-	65.000.000.000	(2.418.516.248)

**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 giữa niên độ**  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023**Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

Tham chiếu	Mã CK	30/06/2023		01/01/2023	
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>		<b>2.548.118.255.245</b>	<b>5.946.975.379.800</b>	<b>2.548.118.255.245</b>	<b>4.247.839.557.000</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh (ii)	DTV	7.596.330.703	-	7.596.330.703	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect (i)	VND	2.460.120.646.542	5.946.975.379.800	2.460.120.646.542	4.247.839.557.000
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An (ii)	HOT	44.701.278.000	(7.929.929.728)	44.701.278.000	(7.955.601.165)
Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính (ii)		35.700.000.000	-	35.700.000.000	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>		<b>952.123.954.376</b>	<b>434.654.000.000</b>	<b>965.108.065.798</b>	<b>521.180.000.000</b>
Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO (ii)		4.628.950.000	(1.179.838.073)	4.628.950.000	(1.179.838.073)
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (ii)		18.895.004.376	-	18.895.004.376	-
Công ty Cổ phần Bất Động sản Anvie Hội An (ii)		200.000.000	-	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (i)	CRE	928.400.000.000	(493.746.000.000)	928.400.000.000	(407.220.000.000)
Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In (ii) (1)		-	-	12.984.111.422	(1.300.279.960)
		<b>4.734.022.409.621</b>	<b>6.381.629.379.800</b>	<b>4.717.792.289.043</b>	<b>4.769.019.557.000</b>
		<b>(502.855.767.801)</b>	<b>(420.074.235.446)</b>		

(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 30/06/2023.

(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 Du lịch - Dịch vụ Hội An 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 30/06/2023.

## 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 giữa niên độ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

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

(1) Trong kỳ, Công ty tiếp tục thực hiện góp vốn vào Công ty TNHH Anvie bảng 941.151 cổ phần Công ty sở hữu của Công ty Cổ phần Công 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 Công khí Ngành In thông qua Công ty TNHH Anvie. Giá gốc khoản đầu tư tài chính đem đi góp vốn kỳ này của Công ty tại Công ty Cổ phần Công khí Ngành In là 12.984.111.422 VND.

Giá trị đánh giá lại khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Công khí Ngành In được xác định chủ yếu dựa trên giá trị lợi thế quyền sử dụng đất tại số 90 đường Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh theo phương pháp dòng tiền chiết khấu.

Lãi phát sinh khi thực hiện đánh giá lại cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Công khí Ngành In trong kỳ là 15.250.418.578 VND (Thuyết minh số 23).

Sau khi thực hiện giao dịch, Công ty không còn sở hữu vốn góp tại Công ty Cổ phần Công khí Ngành In.

Ngoài ra, trong kỳ Công ty thực hiện góp vốn bằng tiền vào Công ty TNHH Anvie 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.

(2) Trong kỳ, Công ty tiếp tục góp vốn bằng tiền với số tiền 650.000.000 VND vào Công ty Cổ phần IVNF Financial theo Nghị quyết số 191/2022/NQ-HĐQT ngày 16/08/2022 của Hội đồng quản trị.

### Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/06/2023 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH 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 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 và Phát triển Nam Cần Thơ	Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ	99,75%	99,75%	Kinh doanh bất động sản.
Công ty Cổ phần IVNF Financial	Tầng 1, tòa nhà Comatce Tower, số 61 phố Nguyễn 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 Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

**Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/06/2023 như sau:**

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần 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 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	29,79%	29,79%	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.

**Thông tin chi tiết về các công ty nhận đầu tư của Công ty vào ngày 30/06/2023 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 Dược phẩm ECO	148 Hoàng Hoa Thám, phường 12, quận Tân Bình, Tp.HCM	6,17%	6,17%	Bàn lễ, phân phối thuốc; Dịch vụ nhập khẩu ủy thác.
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Thôn Giảng Trù, xã Nậm Khánh, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai	6,44%	6,44%	Đầu tư dự án thủy điện.
Công ty Cổ phần 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 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 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 giữa niên độ**

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

**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 30/06/2023 như sau:**

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

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

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

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

**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

	01/01/2023		Trong kỳ		30/06/2023	
	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	-	1.974.004.810.959	1.419.009.002.740	1.131.995.808.219	-
	<b>577.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.974.004.810.959</b>	<b>1.419.009.002.740</b>	<b>1.131.995.808.219</b>	<b>-</b>

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

Hợp đồng vay	Mục đích vay	Lãi suất vay	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	Kiểm soát tài sản đảm bảo	30/06/2023 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
03012023-01/HĐVTS/TL-IPA	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	10,20%	Gia hạn từ 03/04/2023 đến 03/07/2023			279.866.136.986	-
04012023-01/HĐVTS/TL-IPA	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	10,20%	Gia hạn từ 04/04/2023 đến 04/07/2023			435.129.671.233	-
03042023-06/HĐVTS/TL-IPA	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	10,20%	Từ ngày Bên Vay thực tế nhận được đầy đủ khoản vay đến ngày 03/07/2023			417.000.000.000	-
						<b>1.131.995.808.219</b>	<b>577.000.000.000</b>



**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
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	1.930.000.000	4.116.746.545	1.043.393.370	7.090.139.915
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.930.000.000</b>	<b>4.116.746.545</b>	<b>1.043.393.370</b>	<b>7.090.139.915</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	1.785.249.767	1.463.838.920	1.014.917.209	4.264.005.896
Số tăng trong kỳ	96.499.998	329.213.724	5.511.516	431.225.238
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	96.499.998	329.213.724	5.511.516	431.225.238
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.881.749.765</b>	<b>1.793.052.644</b>	<b>1.020.428.725</b>	<b>4.695.231.134</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	144.750.233	2.652.907.625	28.476.161	2.826.134.019
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>48.250.235</b>	<b>2.323.693.901</b>	<b>22.964.645</b>	<b>2.394.908.781</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.010.324.079 VND.

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

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

**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023**Phụ lục 04 : VAY**

	01/01/2023		Trong kỳ		30/06/2023	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ	VND	VND	VND	trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn						
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Tân Thọ	300.000.000.000	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-	-
	300.000.000.000	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	1.141.988.856	1.141.988.856	300.421.953.332	570.994.428	300.992.947.760	300.992.947.760
Vay dài hạn đến hạn trả	1.141.988.856	1.141.988.856	570.994.428	570.994.428	1.141.988.856	1.141.988.856
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (1)	1.141.988.856	1.141.988.856	570.994.428	570.994.428	1.141.988.856	1.141.988.856
Trái phiếu thường (2)	-	-	299.850.958.904	-	299.850.958.904	299.850.958.904
+ Mệnh giá trái phiếu	-	-	300.000.000.000	-	300.000.000.000	300.000.000.000
+ Chi phí phát hành	-	-	(149.041.096)	-	(149.041.096)	(149.041.096)
	<b>301.141.988.856</b>	<b>301.141.988.856</b>	<b>300.421.953.332</b>	<b>300.570.994.428</b>	<b>300.992.947.760</b>	<b>300.992.947.760</b>
<b>b. Vay dài hạn</b>						
Vay dài hạn						
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (1)	9.231.076.623	9.231.076.623	-	570.994.428	8.660.082.195	8.660.082.195
	9.231.076.623	9.231.076.623	-	570.994.428	8.660.082.195	8.660.082.195
Trái phiếu thường (2)	3.299.731.826.480	3.299.731.826.480	-	(104.136.986)	3.299.835.963.466	3.299.835.963.466
+ 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)	-	(104.136.986)	(164.036.534)	(164.036.534)
	<b>3.308.962.903.103</b>	<b>3.308.962.903.103</b>	-	<b>466.857.442</b>	<b>3.308.496.045.661</b>	<b>3.308.496.045.661</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.141.988.856)	(1.141.988.856)	(300.421.953.332)	(570.994.428)	(300.992.947.760)	(300.992.947.760)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>3.307.820.914.247</b>	<b>3.307.820.914.247</b>			<b>3.007.503.097.901</b>	<b>3.007.503.097.901</b>

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

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

**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

**Phụ lục 04 : VAY (tiếp theo)**

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

(1) Khoản vay dài hạn giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Hợp đồng số 341/2020/HDTD/HKM/01 ngày 07/01/2021. Giá trị khoản vay là 9.802.071.051 VND. Mục đích khoản vay để mua bất động sản. Thời hạn vay 120 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn là 18 tháng. Lãi suất 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 công 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 30/06/2023, số dư nợ gốc khoản vay là 8.660.082.195 VND, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 1.141.988.856 VND.

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

(2) 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 Báo Thông tin phát hành Trái phiếu ngày 26/03/2021, mục đích phát hành được sửa đổi theo Bản Công Báo 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.

**Phụ lục 04 : VAY (tiếp theo)**

(2) 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 2/2021 ngày 15/11/2021. Mục đích phát hành: Táng 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 Báo Thông tin phát hành trái phiếu ngày 12/11/2021, mục đích phát hành được sửa đổi theo Bản Công báo 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 10.000.000 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 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.

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. Năm 2022, Công ty đã thực hiện lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc sửa đổi bổ sung Bản Công Báo Thông tin phát hành trái phiếu ngày 17/12/2021, mục đích phát hành được sửa đổi theo Bản Công báo 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 10.000.000 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 ngày 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.

**Phụ lục 04 : VAY (tiếp theo)**

(2) 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 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. 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 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 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 10.000.000 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 ngày 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 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 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 riêng giữa niên độ**

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

	01/01/2023		Trong kỳ		30/06/2023	
	Số phải thu VND	Số phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số phải thu VND	Số phải nộp VND
- Thuế Giá trị gia tăng	-	151.466.365	294.545.644	446.012.009	-	-
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	516.591.175	1.349.354.442	1.824.049.367	-	41.896.250
- Các loại thuế khác	-	-	6.000.000	6.000.000	-	-
	-	<b>668.057.540</b>	<b>1.649.900.086</b>	<b>2.276.061.376</b>	-	<b>41.896.250</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	<b>1.781.964.960.000</b>	<b>93.994.294.886</b>	<b>587.398.219</b>	<b>291.933.668.639</b>	<b>2.168.480.321.744</b>
Tăng vốn trong kỳ trước	356.392.790.000	(93.994.294.886)	-	(262.398.495.114)	-
Lỗ trong kỳ trước	-	-	-	(77.301.811.604)	(77.301.811.604)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(1.448.241.226)	(1.448.241.226)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>2.138.357.750.000</b>	<b>-</b>	<b>587.398.219</b>	<b>(49.214.879.305)</b>	<b>2.089.730.268.914</b>
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>2.138.357.750.000</b>	<b>-</b>	<b>587.398.219</b>	<b>24.309.677.920</b>	<b>2.163.254.826.139</b>
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	(151.995.369.312)	(151.995.369.312)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>2.138.357.750.000</b>	<b>-</b>	<b>587.398.219</b>	<b>(127.685.691.392)</b>	<b>2.011.259.456.827</b>

