CÔNG TY CỔ PHẦN **TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 231 /2022/CBTT-IPA	*Hà Nội, ngày 31 tháng 10 năm 2022*

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A
2. Mã chứng khoán: IPA
3. Địa chỉ trụ sở: số 01, Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội
4. Điện thoại: (024) 3936 5868
5. Email: congbothongtinipa@ipa.com.vn
6. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Thị Hương Thảo
7. Nội dung thông tin công bố (*):

Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính quý 03 năm 2022 gồm:

- Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất quý 03 năm 2022;
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất quý 03 năm 2022.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/10/2022 tại website: http://www.ipa.com.vn/

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

NGUYỄN THỊ HƯƠNG THẢO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Quý III năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.949.973.801.686**	**2.512.796.561.464**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**30.420.116.807**	**44.723.597.792**
111	1. Tiền		30.420.116.807	44.723.597.792
120	**II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**1.279.592.782.580**	**-**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.279.592.782.580	-
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**639.358.320.796**	**2.467.527.551.608**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	739.620.000	18.889.911.762
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	19.110.856.496	18.942.912.796
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	568.000.000.000	2.380.591.500.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	51.507.844.300	49.103.227.050
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**602.581.503**	**545.412.064**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		76.326.091	93.350.243
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		526.255.412	452.061.821
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**4.215.828.480.955**	**2.995.742.695.528**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**13.267.387.000**	**12.467.387.000**
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	13.267.387.000	12.467.387.000
220	**II. Tài sản cố định**		**3.041.746.638**	**3.649.085.302**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.041.746.638	3.649.085.302
222	*- Nguyên giá*		*7.090.139.915*	*7.057.070.824*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(4.048.393.277)*	*(3.407.985.522)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	*- Nguyên giá*		*1.502.155.950*	*1.502.155.950*
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(1.502.155.950)*	*(1.502.155.950)*
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**9**	**15.606.904.600**	**12.218.090.420**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		15.606.904.600	12.218.090.420
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**4.183.874.301.018**	**2.967.374.203.226**
251	1. Đầu tư vào công ty con		743.177.034.217	678.177.034.217
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.695.433.905.245	1.571.666.825.245
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		952.123.954.376	732.123.954.376
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(206.860.592.820)	(14.593.610.612)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**38.141.699**	**33.929.580**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		38.141.699	33.929.580
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**6.165.802.282.641**	**5.508.539.256.992**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.073.270.847.590**	**3.340.058.935.248**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**764.417.367.635**	**1.030.724.544.566**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		150.197.376	72.470.100
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	89.140.649	53.178.633.705
315	3. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	450.171.285.389	68.552.518.251
319	4. Phải trả ngắn hạn khác	15	10.414.472.913	7.802.818.270
320	5. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	301.141.988.856	899.669.863.014
322	6. Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.450.282.452	1.448.241.226
330	**II. Nợ dài hạn**		**3.308.853.479.955**	**2.309.334.390.682**
337	1. Phải trả dài hạn khác	15	800.000.000	-
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12	3.308.053.479.955	2.309.334.390.682
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.092.531.435.051**	**2.168.480.321.744**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**16**	**2.092.531.435.051**	**2.168.480.321.744**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.138.357.750.000	1.781.964.960.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.138.357.750.000*	*1.781.964.960.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	93.994.294.886
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		587.398.219	587.398.219
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(46.413.713.168)	291.933.668.639
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*28.086.932.299*	-
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*(74.500.645.467)*	*291.933.668.639*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**6.165.802.282.641**	**5.508.539.256.992**

Nguyễn Ngọc Mai	Nguyễn Thị Hương Thảo	Mai Hữu Đạt
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc Ký 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 28 tháng 10 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý III năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh)	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh)
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**18**	**7.485.287.621**	**6.313.064.995**	**14.324.255.460**	**11.179.182.157**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**7.485.287.621**	**6.313.064.995**	**14.324.255.460**	**11.179.182.157**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**19**	**4.727.180.331**	**4.113.550.013**	**8.811.078.271**	**8.691.004.454**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**2.758.107.290**	**2.199.514.982**	**5.513.177.189**	**2.488.177.703**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20	59.049.905.384	61.048.410.291	383.634.466.473	1.295.752.995.307
22	7. Chi phí tài chính	21	56.449.662.369	11.320.617.754	456.854.604.851	116.105.238.286
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*86.925.853.619*	*23.819.178.079*	*263.792.976.900*	*86.725.051.687*
25	8. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	2.552.102.968	1.766.517.958	6.767.742.547	5.465.884.714
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**2.806.247.337**	**50.160.789.561**	**(74.474.703.736)**	**1.176.670.050.010**
31	11. Thu nhập khác		315.077.916	-	732.715.261	-
32	12. Chi phí khác		320.159.116	93.599	758.656.992	10.883.355
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(5.081.200)**	**(93.599)**	**(25.941.731)**	**(10.883.355)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**2.801.166.137**	**50.160.695.962**	**(74.500.645.467)**	**1.176.659.166.655**
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23	-	3.525.755.063	-	200.924.860.429
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**2.801.166.137**	**46.634.940.899**	**(74.500.645.467)**	**975.734.306.226**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Nguyễn Ngọc Mai	Nguyễn Thị Hương Thảo	Mai Hữu Đạt
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***(74.500.645.467)***	***1.176.659.166.655***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		640.407.755	484.350.084
03	- Các khoản dự phòng		192.266.982.208	(21.321.415.800)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(363.631.966.473)	(1.213.214.959.123)
06	- Chi phí lãi vay		263.792.976.900	86.725.051.687
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***18.567.754.923***	***29.332.193.503***
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		24.794.460.039	59.362.913.448
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(1.418.405.603)	12.334.845.152
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		12.812.033	66.878.003
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh		(1.279.592.782.580)	1.278.647
14	- Tiền lãi vay đã trả		(97.904.620.721)	(99.663.623.620)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(51.949.457.276)	(15.200.411.490)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(446.200.000)	(183.709.000)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(1.387.936.439.185)***	***(13.949.635.357)***
	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		(3.421.883.271)	(9.347.700.625)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ		(613.000.000.000)	(1.189.321.219.178)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.425.591.500.000	516.500.342.466
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.201.767.080.000)	(1.129.827.133.001)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		13.000.000.000	1.375.574.143.835
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		353.541.043.655	76.251.343.663
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***973.943.580.384***	***(360.170.222.840)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.000.000.000.000	2.082.302.071.051
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(600.285.497.214)	(1.632.106.915.170)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(25.124.970)	(75.073.546.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***399.689.377.816***	***375.121.609.881***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(14.303.480.985)**	**1.001.751.684**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**44.723.597.792**	**2.377.778.768**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3**	**30.420.116.807**	**3.379.530.452**

Nguyễn Ngọc Mai	Nguyễn Thị Hương Thảo	Mai Hữu Đạt
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2022

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 là: 25 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là: 29 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính 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 ("Tập đoàn") cho quý III năm 2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 . Công cụ tài chính

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

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

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

2.5 . Tiền

Tiền là tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được 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 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/Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

2.8 . Tài sản cố định

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

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

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

2.9 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 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 và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.13 . Vay

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

2.14 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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.

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 phát hành trái phiếu, 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.

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

2.17 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính
Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

2.18 . 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:
- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên 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 trong kỳ kế toán 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 quý III năm 2022.

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 Công ty.

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

2.22 . 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 nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền gửi ngân hàng	30.420.116.807	44.723.597.792
	30.420.116.807	**44.723.597.792**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	648.000.000	-	18.889.911.762	-
- Các đối tượng khác	91.620.000	-	-	-
	739.620.000	**-**	**18.889.911.762**	**-**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang (*)	16.930.849.996	-	16.930.849.996	-
- Các đối tượng khác	2.180.006.500	-	2.012.062.800	-
	19.110.856.496	**-**	**18.942.912.796**	**-**

(*) 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.

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn của Công ty là khoản cho vay Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink theo các hợp đồng cho vay với thời hạn 01 năm. Khoản cho vay dùng để sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay. Lãi suất cho vay từ 10,3%/năm đến 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của Bên Vay) và tài sản hình thành từ khoản tiền vay của các Hợp đồng này.

8 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về lãi tiền cho vay, lãi tiền gửi ký quỹ	29.734.236.337	-	20.615.712.519	-
- Tạm ứng	1.696.124.082	-	1.492.382.157	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	972.399.000	-	-	-
- Phải thu về hợp tác đầu tư	-	-	13.690.919.574	-
- Phải thu về kinh phí giải phóng mặt bằng của Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (*)	19.105.084.881	-	13.304.212.800	-
	51.507.844.300	**-**	**49.103.227.050**	**-**
b) Dài hạn				
- Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (**)	12.422.387.000	-	12.422.387.000	-
- Đặt cọc tiền thuê nhà	845.000.000	-	45.000.000	-
	13.267.387.000	**-**	**12.467.387.000**	**-**

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

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

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (*)	15.302.904.600	11.914.090.420
Chi phí tư vấn, thiết kế	*3.986.124.913*	*3.410.024.458*
Chi phí quản lý dự án	*4.987.282.513*	*4.987.282.513*
Chi phí khác	*6.329.497.174*	*3.516.783.449*
- Dự án khác	304.000.000	304.000.000
	15.606.904.600	**12.218.090.420**

(*) 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 CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 02.

11 . TÀI SẢN CỐ 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 03.

13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 04.

14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Lãi trái phiếu	230.171.285.389	66.892.518.251
- Phí phát hành trái phiếu	-	1.660.000.000
- Tiền thực hiện quyền mua cổ phiếu CRE	220.000.000.000	-
	450.171.285.389	**68.552.518.251**

15 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Lãi vay phải trả	10.024.109.589	7.414.520.548
- Kinh phí công đoàn	164.853.022	137.703.022
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	223.999.230	249.124.200
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.511.072	1.470.500
	10.414.472.913	**7.802.818.270**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	800.000.000	-
	800.000.000	**-**

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem chi tiết Phụ lục 05

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2022	Tỷ lệ	01/01/2022	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	1.185.732.000.000	55,45	988.110.000.000	55,45
- Bà Lương Thu Hằng	112.245.600.000	5,25	93.538.000.000	5,25
- Các cổ đông khác	840.380.150.000	39,30	700.316.960.000	39,30
	2.138.357.750.000	**100,00**	**1.781.964.960.000**	**100,00**

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

	09 tháng đầu năm 2022	09 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu kỳ*	*1.781.964.960.000*	*890.982.480.000*
- *Vốn góp tăng trong kỳ*	*356.392.790.000*	-
- *Vốn góp cuối kỳ*	*2.138.357.750.000*	*890.982.480.000*
Cổ tức, lợi nhuận		
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ*	249.124.200	75.376.295.800
- *Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền*	*25.124.970*	*75.054.796.000*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	25.124.970	75.054.796.000
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	**223.999.230**	**321.499.800**

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

d) Cổ phiếu

	30/09/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	213.835.775	178.196.496
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	213.835.775	178.196.496
- *Cổ phiếu phổ thông*	*213.835.775*	*178.196.496*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	213.835.775	178.196.496
- *Cổ phiếu phổ thông*	*213.835.775*	*178.196.496*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ của công ty

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ)	587.398.219	587.398.219

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

18 . TỔNG DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm 2022	Quý III năm 2021
	VND	VND
Doanh thu cho thuê văn phòng và tài sản	7.485.287.621	6.313.064.995
	7.485.287.621	**6.313.064.995**

19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III năm 2022	Quý III năm 2021
	VND	VND
Giá vốn cho thuê văn phòng và tài sản	4.727.180.331	4.113.550.013
	4.727.180.331	**4.113.550.013**

20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2022	Quý III năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	56.509.541.894	27.109.160.878
Lãi chuyển nhượng trái phiếu	-	1.407.328.767
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.139.267.600	1.166.868.600
Lãi trái phiếu, chứng chỉ tiền gửi	401.095.890	-
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	31.365.052.046
	59.049.905.384	**61.048.410.291**

21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2022	Quý III năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	86.925.853.619	23.819.178.079
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(31.415.318.990)	(12.731.886.321)
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	631.891.541	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	307.236.199	233.325.996
	56.449.662.369	**11.320.617.754**

22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2022	Quý III năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.227.800	2.678.520
Chi phí nhân công	1.532.539.178	1.011.727.089
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	23.580.850	27.005.154
Chi phí khấu hao tài sản cố định	156.057.671	154.220.499
Thuế, phí, và lệ phí	32.295.342	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	752.047.992	550.108.470
Chi phí khác bằng tiền	43.354.135	20.778.226
	2.552.102.968	**1.766.517.958**

23 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III năm 2022	Quý III năm 2021
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	2.801.166.137	50.160.695.962
Các khoản điều chỉnh giảm	(2.801.166.137)	(32.531.920.646)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	*(2.139.267.600)*	*(1.166.868.600)*
- Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	*(31.365.052.046)*
- Kết chuyển lỗ từ hoạt động kinh doanh	*(661.898.537)*	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	17.628.775.316
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**-**	**3.525.755.063**
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	-	197.399.105.366
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	(15.000.000.000)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**-**	**185.924.860.429**

24 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.420.116.807	-	44.723.597.792	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	65.514.851.300	-	80.460.525.812	-
Các khoản cho vay	568.000.000.000	-	2.380.591.500.000	-
Đầu tư dài hạn	928.400.000.000	(194.700.000.000)	708.400.000.000	-
	1.592.334.968.107	**(194.700.000.000)**	**3.214.175.623.604**	**-**

	Giá trị sổ kế toán	
	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	3.609.195.468.811	3.209.004.253.696
Phải trả người bán, phải trả khác	11.364.670.289	7.875.288.370
Chi phí phải trả	450.171.285.389	68.552.518.251
	4.070.731.424.489	**3.285.432.060.317**

24 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban 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

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

Rủi ro về giá:

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

	Từ 1 năm trở xuống VND
Tại ngày 30/09/2022	
Đầu tư dài hạn	733.700.000.000
	733.700.000.000
Tại ngày 01/01/2022	
Đầu tư dài hạn	708.400.000.000
	708.400.000.000

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

24 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2022			
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.420.116.807	-	30.420.116.807
Phải thu khách hàng, phải thu khác	52.247.464.300	13.267.387.000	65.514.851.300
Các khoản cho vay	568.000.000.000	-	568.000.000.000
	650.667.581.107	**13.267.387.000**	**663.934.968.107**
Tại ngày 01/01/2022			
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.723.597.792	-	44.723.597.792
Phải thu khách hàng, phải thu khác	67.993.138.812	12.467.387.000	80.460.525.812
Các khoản cho vay	2.380.591.500.000	-	2.380.591.500.000
	2.493.308.236.604	**12.467.387.000**	**2.505.775.623.604**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2022				
Vay và nợ	301.141.988.856	3.304.246.850.398	3.806.629.557	3.609.195.468.811
Phải trả người bán, phải trả khác	10.564.670.289	800.000.000	-	11.364.670.289
Chi phí phải trả	450.171.285.389	-	-	450.171.285.389
	761.877.944.534	**3.305.046.850.398**	**3.806.629.557**	**4.070.731.424.489**
Tại ngày 01/01/2022				
Vay và nợ	899.669.863.014	2.304.671.269.483	4.663.121.199	3.209.004.253.696
Phải trả người bán, phải trả khác	7.875.288.370	-	-	7.875.288.370
Chi phí phải trả	68.552.518.251	-	-	68.552.518.251
	976.097.669.635	**2.304.671.269.483**	**4.663.121.199**	**3.285.432.060.317**

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

25 . 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 này.

26 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng quý III năm 2021 đã được Công ty lập và trình bày và được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2021 căn cứ Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ. Theo đó số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 3 năm 2021 và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021 được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Đã trình bày trên báo cáo kỳ trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
		VND	VND	VND
a) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng				
a.1) Số liệu quý 3 năm 2021				
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	371.134.102.824	6.313.064.995	364.821.037.829
- Giá vốn hàng bán	11	308.519.879.194	4.113.550.013	304.406.329.181
- Doanh thu hoạt động tài chính	21	29.683.358.245	61.048.410.291	(31.365.052.046)
- Chi phí bán hàng	25	21.208.393.590	-	21.208.393.590
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	58.001.958.974	50.160.695.962	7.841.263.012
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	11.367.018.075	3.525.755.063	7.841.263.012
a.2) Số liệu lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3 năm 2021				
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	376.000.219.986	11.179.182.157	364.821.037.829
- Giá vốn hàng bán	11	313.097.333.635	8.691.004.454	304.406.329.181
- Doanh thu hoạt động tài chính	21	1.264.387.943.261	1.295.752.995.307	(31.365.052.046)
- Chi phí bán hàng	25	21.208.393.590	-	21.208.393.590
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	1.184.500.429.667	1.176.659.166.655	7.841.263.012
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	208.766.123.441	200.924.860.429	7.841.263.012
b) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng				
- Lợi nhuận trước thuế	01	1.184.500.429.667	1.176.659.166.655	7.841.263.012
- Tăng/giảm các khoản phải trả	11	4.493.582.140	12.334.845.152	(7.841.263.012)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Nguyễn Ngọc Mai	**Nguyễn Thị Hương Thảo**	**Mai Hữu Đạt**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2022

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	30/09/2022			01/01/2022		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị trái phiếu		460.543.955.050		-	-		-
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội	*MBBL2229010*	*102.601.010.000*		-	-		-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	*CTGL2129008*	*50.387.260.250*		-	-		-
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	*HDBL2128002*	*307.555.684.800*		-	-		-
- Chứng chỉ tiền gửi		819.048.827.530		-	-		-
+ Công ty Tài chính TNHH Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng SMBC		*202.652.800.000*		-	-		-
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội		*312.815.753.430*		-	-		-
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong		*303.580.274.100*		-	-		-
		1.279.592.782.580	-	-	-	-	-

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

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Mã chứng khoán	30/09/2022			01/01/2022		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con		***743.177.034.217***		***(4.580.731.337)***	***678.177.034.217***		***(9.984.476.887)***
Công ty TNHH Bất động sản ANVIE (a)		154.000.000.000		-	154.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In (a)		94.046.834.217		(4.580.731.337)	94.046.834.217		(9.984.476.887)
Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long (a)		1.450.000.000		-	1.450.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (a)		428.680.200.000		-	428.680.200.000		-
Công ty Cổ phần Công nghệ IVND (a) (1)		65.000.000.000		-	-		-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		***2.695.433.905.245***	***5.506.458.685.000***	***(7.579.861.483)***	***1.571.666.825.245***	***9.214.890.056.000***	***(4.609.133.725)***
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect (b) (2)	VND	2.460.120.646.542	5.506.458.685.000	-	1.336.353.566.542	9.214.890.056.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An (b)	HOT	44.701.278.000		(7.579.861.483)	44.701.278.000		(4.609.133.725)
Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính (a)		35.700.000.000		-	35.700.000.000		-
Công ty Cổ phần Điện Nông thôn Trà Vinh (b)	DTV	7.596.330.703		-	7.596.330.703		-
Công ty CP Ong Trung Ương (a)		147.315.650.000		-	147.315.650.000		-
Đầu tư vào đơn vị khác		***952.123.954.376***	***733.700.000.000***	***(194.700.000.000)***	***732.123.954.376***	***902.000.000.000***	***-***
Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO (a)		4.628.950.000		-	4.628.950.000		-
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (a)		18.895.004.376		-	18.895.004.376		-
Công ty Cổ phần BĐS Anvie Hội An (a)		200.000.000		-	200.000.000		-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (b) (3)	CRE	928.400.000.000	733.700.000.000	(194.700.000.000)	708.400.000.000	902.000.000.000	-
		4.390.734.893.838	**6.240.158.685.000**	**(206.860.592.820)**	**2.981.967.813.838**	**10.116.890.056.000**	**(14.593.610.612)**

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

(b) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa của các cổ phiếu này trên sàn HOSE và UPCOM tại ngày 31/12/2021 và 30/09/2022. Đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An, Công ty Cổ phần Điện Nông thôn Trà Vinh không xác định được giá đóng cửa vì không có giá giao dịch của các cổ phiếu này tại ngày 31/12/2021 và 30/09/2022 cũng như các thời điểm gần các ngày này.

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

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

(1) Trong kỳ, Công ty đăng ký góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Công nghệ IVND với tỷ lệ đăng ký góp là 65% vốn điều lệ. Ngày 25/02/2022, Công ty chuyển tiền góp vốn lần đầu với số tiền 13.000.000.000 VND, theo đó Công ty Cổ phần Công nghệ IVND chính thức trở thành Công ty con của Công ty từ ngày này. Sau đó, Công ty tiếp tục góp vốn vào Công ty con với số tiền 52.000.000.000 VND. Tại ngày 30/09/2022, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty con là 64,94%.

Trong kỳ, Công ty nhận chuyển nhượng 65% vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH IVND (sau chuyển tên thành Công ty Cổ phần Stockbook) với số tiền 13.000.000.000 VND và đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần này cho Công ty Cổ phần Công nghệ IVND với số tiền 13.000.000.000 VND. Tại ngày 30/09/2022, Công ty không còn sở hữu vốn góp tại Công ty TNHH IVND.

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

(2) Trong kỳ, Công ty thực hiện quyền mua phát hành thêm với tỷ lệ 1:1 của cổ đông hiện hữu bằng việc chuyển tiền mua 112.376.708 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng số tiền là 1.123.767.080.000 VND (tương ứng với giá mua là 10.000 VND/cổ phiếu) và nhận 89.901.366 cổ phiếu thưởng (tỷ lệ thưởng 100:80). Tại ngày 30/09/2022, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty liên kết là 25,84%.

Lí do thay đổi đối với từng khoản đầu tư vào đơn vị khác

(3) Trong kỳ, Công ty thực hiện quyền mua phát hành thêm với tỷ lệ 1:1 của cổ đông hiện hữu bằng việc đăng ký mua 22.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, tổng số tiền là 220.000.000.000 VND (tương ứng với giá mua là 10.000 VND/cổ phiếu) và nhận 6.600.000 cổ phiếu thưởng (tỷ lệ thưởng 100:30). Tại ngày 30/09/2022, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ là 10,91%.

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/09/2022 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Bất động sản ANVIE	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội	72,64%	72,64%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê.
Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In	Số 102 A-B Hải Thượng Lãn Ông, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	98,61%	98,61%	Lắp đặt các máy chuyên dụng, thiết bị ngành in; Sửa chữa máy móc, thiết bị ngành in; bán buôn máy móc thiết bị, vật tư và nguyên phụ liệu ngành in.
Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long	Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ	100,00%	89,00%	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 Công nghệ IVND	Tầng 15, Tòa nhà VCCI, số 9 Đào Duy Anh, Phường Phương Mai, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	64,94%	64,94%	Lập trình máy vi tính.

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

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2022 như sau:

Tên công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Điện Nông thôn Trà Vinh	Khóm 1 - Phường 9 - Thị xã Trà Vinh - Tỉnh Trà Vinh	20,43%	20,43%	Đầu tư xây dựng, phát triển các công trình điện; Kinh doanh mua bán điện, vật tư chuyên ngành điện; Thiết kế, thi công các công trình điện
Công ty Cổ phần Ong Trung Ương	Số 19 Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội	44,96%	44,96%	Sản xuất và kinh doanh mật ong và các sản phẩm liên quan.
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	Số 1, Nguyễn Thượng Hiền, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	25,84%	25,84%	Kinh doanh chứng khoán
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An	10 Trần Hưng Đạo, Tp Hội An, Tỉnh Quảng Nam	20,01%	20,01%	Kinh doanh dịch vụ ăn uống, lữ 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.
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn (*)	Khu Công Nghiệp Thanh Bình, Xã Thanh Bình, Huyện Chợ Mới, Bắc Kạn	76,13%	30,00%	Kinh doanh kim loại, quặng kim loại

(*) Theo Quyết định số 221/QĐ-HDQT ngày 31/12/2021 của Hội đồng quản trị, Công ty đã xử lý ghi giảm khoản đầu tư này (bù đắp bằng nguồn dự phòng) do đánh giá khoản đầu tư không còn khả năng thu hồi. Tại ngày 30/09/2022, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn lần lượt là 76,13% và 30%.

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các công ty nhận vốn đầu tư của Công ty vào ngày 30/09/2022 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%	Bán lẻ, phân phối thuốc; Dịch vụ nhập khẩu ủy thác.
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Thôn Giảng Trù, xã Nậm Khánh, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai	6,44%	6,44%	Đầu tư dự án thủy điện
Công ty Cổ phần BĐS Anvie Hội An	Số 295 Cửa Đại, Phường Cẩm Châu, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam	0,50%	0,50%	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ	Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.	10,91%	10,91%	Kinh doanh BĐS; đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính

Phụ lục 02 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.930.000.000	4.116.746.545	1.010.324.279	7.057.070.824
Số tăng trong kỳ	-	-	33.069.091	33.069.091
- Mua trong kỳ	*-*	*-*	*33.069.091*	*33.069.091*
Số dư cuối kỳ	**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	1.592.249.771	805.411.472	1.010.324.279	3.407.985.522
Số tăng trong kỳ	144.749.997	493.820.586	1.837.172	640.407.755
- Khấu hao trong kỳ	*144.749.997*	*493.820.586*	*1.837.172*	*640.407.755*
Số dư cuối kỳ	**1.736.999.768**	**1.299.232.058**	**1.012.161.451**	**4.048.393.277**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	337.750.229	3.311.335.073	-	3.649.085.302
Tại ngày cuối kỳ	**193.000.232**	**2.817.514.487**	**31.231.919**	**3.041.746.638**

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

Phụ lục 03 : VAY

	01/01/2022		Trong kỳ		30/09/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	300.000.000.000	300.000.000.000	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (1)	300.000.000.000	300.000.000.000	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	599.669.863.014	599.669.863.014	1.427.486.070	599.955.360.227	1.141.988.856	1.141.988.856
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (2)	-	-	*1.427.486.070*	*285.497.214*	*1.141.988.856*	*1.141.988.856*
- Trái phiếu thường (3)	599.669.863.014	599.669.863.014	-	599.669.863.013	-	-
+ *Mệnh giá trái phiếu*	*600.000.000.000*	*600.000.000.000*	-	*600.000.000.000*	-	-
+ *Chi phí phát hành*	*(330.136.986)*	*(330.136.986)*	-	*(330.136.987)*	-	-
	899.669.863.014	**899.669.863.014**	**1.427.486.070**	**599.955.360.227**	**301.141.988.856**	**301.141.988.856**
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn	9.802.071.051	9.802.071.051	-	285.497.214	9.516.573.837	9.516.573.837
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (2)	9.802.071.051	9.802.071.051	-	285.497.214	9.516.573.837	9.516.573.837
Trái phiếu thường (3)	2.899.202.182.645	2.899.202.182.645	999.990.000.000	599.513.287.671	3.299.678.894.974	3.299.678.894.974
+ *Mệnh giá trái phiếu*	*2.900.000.000.000*	*2.900.000.000.000*	*1.000.000.000.000*	*600.000.000.000*	*3.300.000.000.000*	*3.300.000.000.000*
+ *Chi phí phát hành*	*(797.817.355)*	*(797.817.355)*	*(10.000.000)*	*(486.712.329)*	*(321.105.026)*	*(321.105.026)*
	2.909.004.253.696	**2.909.004.253.696**	**999.990.000.000**	**599.798.784.885**	**3.309.195.468.811**	**3.309.195.468.811**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(599.669.863.014)	(599.669.863.014)	(1.427.486.070)	(599.955.360.227)	(1.141.988.856)	(1.141.988.856)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**2.309.334.390.682**	**2.309.334.390.682**			**3.308.053.479.955**	**3.308.053.479.955**

Phụ lục 03 : VAY (tiếp theo)

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

(1) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ theo Hợp đồng số 0304/2021/HĐVTS/IPA-NCT ngày 14/03/2021 và thỏa thuận gia hạn số 0304/2021/HĐVTS/IPA-NCT-TT02. Giá trị khoản vay là 300.000.000.000 VND. Mục đích khoản vay để sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của bên vay. Thời hạn vay được gia hạn 12 tháng (từ 14/07/2022 đến 14/07/2023) với lãi suất 3,5%/năm. Tài sản đảm bảo theo Hợp đồng này là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: các khoản phải thu của Công ty và tài sản hình thành từ khoản vay của hợp đồng này).

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

(2) Khoản vay dài hạn giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Hợp đồng số 341/2020/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 8,2%/năm, Tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản là quyền nhận nhà ở, quyền đòi nợ các khoản phải thu, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh khai thác nhà ở, toàn bộ các quyền, quyền tài sản khác mà bên đảm bảo phát sinh theo Hợp đồng mua bán bất động sản.

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

Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 1/2021. Mục đích phát hành: 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 tối ưu hóa nguồn vốn cho Công ty.
(iv) Hỗ trợ vốn (gồm cả cho vay) cho các doanh nghiệp có liên quan, các công ty trong cùng tập đoàn; cho vay đối với các doanh nghiệp khác (ngắn hạn hoặc trung hạn) để tối ưu hiệu suất sử dụng vốn của Công ty;
(v) Đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến ngành nghề kinh doanh của Công ty; tái cơ cấu các khoản vay, bổ sung vốn lưu động cho Công ty.
Khối lượng đã phát hành là 3.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 03 năm. Lãi suất cố định 10,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/ lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 600.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức và các cá nhân. Thời gian phát hành trái phiếu từ tháng 3 năm 2021.

Phụ lục 03 : VAY (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: 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 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. 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: 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 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. Lãi suất cố định 9,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/ lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 10.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức.

Phụ lục 03 : VAY (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: 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 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. Lãi suất cố định 9,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/ lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, tổng chi phí phát hành là 10.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức.

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

	01/01/2022		Trong kỳ		30/09/2022	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế Giá trị gia tăng	-	1.161.148.424	1.446.794.529	2.565.746.288	-	42.196.665
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	51.949.457.276	-	51.949.457.276	-	-
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	68.028.005	2.264.530.213	2.285.614.234	-	46.943.984
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
	-	**53.178.633.705**	**3.716.324.742**	**56.805.817.798**	**-**	**89.140.649**

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

Phụ lục 05 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu kỳ trước	**890.982.480.000**	**79.884.523.490**	**(35.861.096.800)**	**587.398.219**	**75.333.243.006**	**1.010.926.547.915**
Lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	975.734.306.226	975.734.306.226
Số dư cuối kỳ trước	**890.982.480.000**	**79.884.523.490**	**(35.861.096.800)**	**587.398.219**	**1.051.067.549.232**	**1.986.660.854.141**
Số dư đầu kỳ này	**1.781.964.960.000**	**93.994.294.886**	**-**	**587.398.219**	**291.933.668.639**	**2.168.480.321.744**
Tăng vốn trong kỳ này (*)	356.392.790.000	(93.994.294.886)	-	-	(262.398.495.114)	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	(74.500.645.467)	(74.500.645.467)
Phân phối lợi nhuận (**)	-	-	-	-	(1.448.241.226)	(1.448.241.226)
Số dư cuối kỳ này	**2.138.357.750.000**	**-**	**-**	**587.398.219**	**(46.413.713.168)**	**2.092.531.435.051**

(*) Trong kỳ, Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu:
- Tổng số cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu: 35.639.279 cổ phiếu;
- Tỷ lệ thực hiện: 1:0,2 (Cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được quyền nhận 20 cổ phiếu phát hành thêm);
- Nguồn vốn phát hành: Thặng dư vốn cổ phần và Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối;
- Ngày kết thúc đợt phát hành: 17/06/2022;
- Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 44/2016/GCNCP-VSD-3 cấp lần đầu ngày 09/05/2016 và thay đổi lần thứ ba ngày 13/07/2022 , theo đó số lượng chứng khoán đăng ký bổ sung là 35.639.279 cổ phiếu, tổng số lượng chứng khoán đăng ký hiện tại là 213.835.775 cổ phiếu.

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