

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Quý 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2021	01/01/2021
		VND	VND
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.485.918.760.608	1.527.598.594.579
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	21.556.516.113	19.424.878.597
111 1. Tiền		15.515.069.685	16.624.878.597
112 2. Các khoản tương đương tiền		6.041.446.428	2.800.000.000
120 II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	947.355.012	906.954.116
121 1. Chứng khoán kinh doanh		947.355.012	906.954.116
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.452.857.938.388	1.495.615.852.980
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	25.896.721.278	40.679.712.834
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	39.029.600.880	30.940.459.555
135 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	2.134.130.593.316	1.146.460.374.138
136 4. Phải thu ngắn hạn khác	8	259.401.945.130	283.000.028.669
137 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.689.097.788)	(5.552.897.788)
139 6. Tài sản thiếu chờ xử lý		88.175.572	88.175.572
140 IV. Hàng tồn kho	9	5.458.686.195	6.874.794.431
141 1. Hàng tồn kho		5.569.389.409	7.075.009.731
149 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(110.703.214)	(200.215.300)
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		5.098.264.900	4.776.114.455
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	166.002.802	399.682.691
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.397.683.811	3.001.756.503
153 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	1.534.578.287	1.374.675.261

200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.302.861.967.112	2.592.732.142.426
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		16.505.387.000	29.658.440.008
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	16.505.387.000	29.658.440.008
220	II. Tài sản cố định		764.919.815.326	876.348.106.443
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	764.325.829.540	798.949.034.442
222	- Nguyên giá		1.178.812.343.935	1.173.592.522.922
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(414.486.514.395)	(374.643.488.480)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	593.985.786	77.399.072.001
228	- Nguyên giá		10.432.673.426	87.076.423.426
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.838.687.640)	(9.677.351.425)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	12.178.963.628	12.342.729.653
231	- Nguyên giá		17.403.806.849	17.403.806.849
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.224.843.221)	(5.061.077.196)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	38.264.601.106	210.322.455.003
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		38.264.601.106	210.322.455.003
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	2.233.158.614.975	1.215.390.696.864
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.229.381.371.671	1.110.390.741.864
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.000.000.000	5.000.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.222.756.696)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	99.999.955.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		237.834.585.077	248.669.714.455
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	147.102.088.290	150.649.473.511
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	30	16.316.102.848	17.079.649.496
269	3. Lợi thế thương mại	15	74.416.393.939	80.940.591.448
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.788.780.727.720	4.120.330.737.005

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021
(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	##	
		30/09/2021	01/01/2021
		VND	VND
300 C. NỢ PHẢI TRẢ		2.505.728.282.863	2.186.909.838.018
310 I. Nợ ngắn hạn		565.537.028.378	735.620.136.020
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	10.674.737.057	23.591.439.867
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		152.733.456	30.070.002
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	201.368.219.425	36.634.050.503
314 4. Phải trả người lao động		3.777.512.880	2.241.411.033
315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	98.545.582.248	106.129.755.440
318 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		402.000.000	978.069.423
319 7. Phải trả ngắn hạn khác	20	3.858.252.097	81.093.433.888
320 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	214.803.813.670	464.794.731.480
321 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		155.827.775	69.850.614
322 10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		31.798.349.770	20.057.323.770
330 II. Nợ dài hạn		1.940.191.254.485	1.451.289.701.998
337 1. Phải trả dài hạn khác	20	80.567.000.000	80.567.000.000
338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	1.789.526.700.981	1.292.005.497.511
341 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30	70.097.553.504	78.717.204.487
400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.283.052.444.857	1.933.420.898.987
410 I. Vốn chủ sở hữu	21	3.283.052.444.857	1.933.420.898.987
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		890.982.480.000	890.982.480.000
411a Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		890.982.480.000	890.982.480.000
412 2. Thặng dư vốn cổ phần		79.884.523.490	79.884.523.490
414 3. Vốn khác của chủ sở hữu		21.455.145.438	13.303.978.497
415 4. Cổ phiếu quỹ		(35.861.096.800)	(35.861.096.800)
418 5. Quỹ đầu tư phát triển		42.910.291.621	26.607.957.739
420 6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		587.398.219	587.398.219
421 7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.901.958.025.905	495.420.764.130
421a LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		501.956.059.003	326.080.190.452
421b LNST chưa phân phối năm nay		1.400.001.966.902	169.340.573.678
429 8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		381.135.676.984	462.494.893.712
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.788.780.727.720	4.120.330.737.005


Phan Thị Mến
Người lập biểu


Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng




Vũ Hiền
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3/2021		Quý 3/2020		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			VND		VND		VND	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	427.630.236.096		74.266.266.861		547.095.075.090	169.304.847.527
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		30.741.246		21.181.839		52.532.281	21.181.839
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		427.599.494.850		74.245.085.022		547.042.542.809	169.283.665.688
11	4. Giá vốn hàng bán	23	337.300.121.442		26.856.014.729		393.584.639.549	116.849.047.657
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		90.299.373.408		47.389.070.293		153.457.903.260	52.434.618.031
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	59.611.361.343		48.784.679.044		1.434.397.278.516	91.768.899.345
22	7. Chi phí tài chính	25	50.212.759.307		27.657.528.063		208.251.077.305	66.205.919.509
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		52.149.133.579		27.330.446.536		156.154.447.299	63.637.408.741
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		133.482.410.408		64.678.919.426		285.756.988.931	110.905.109.075
25	9. Chi phí bán hàng	26	23.239.303.657		2.117.863.784		27.009.990.351	6.646.946.941
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	7.979.146.193		6.671.291.760		28.230.052.762	18.553.126.105
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		201.961.936.003		124.405.985.156		1.610.121.050.290	163.702.633.896
31	12. Thu nhập khác	28	3.385.822		83.373.932		133.548.359	485.236.703
32	13. Chi phí khác	29	214.935.818		220.597.586		2.367.065.760	842.412.336
40	14. Lợi nhuận khác		(211.549.996)		(137.223.654)		(2.233.517.401)	(357.175.633)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		201.750.386.007		124.268.761.502		1.607.887.532.889	163.345.458.263
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		12.421.025.417		2.279.532.158		213.424.149.299	2.279.532.158
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30	(3.445.664.686)		(7.715.523.836)		(5.538.583.312)	(5.996.755.642)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		192.775.025.276		129.704.753.180		1.400.001.966.902	167.062.681.747

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
Số 1, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du,
quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 3 năm 2021

61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	181.585.197.933	115.725.824.392	1.373.131.182.709	151.483.003.170
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	11.189.827.343	14.291.895.193	26.870.784.193	15.579.678.577
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	1.325	15.730	1.735



Phan Thị Mến
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng

Vũ Hiền

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3/2021		Quý 3/2020		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này Năm 2021		Năm 2020	
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH									
01	1. Lợi nhuận trước thuế	201.750.386.007	124.268.761.502	1.607.887.532.889	163.345.458.263				
02	2. Điều chỉnh cho các khoản								
03	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	15.156.344.411	14.254.780.279	46.692.325.665	39.072.983.711				
04	- Các khoản dự phòng	(1.782.749.885)	(25.635.199)	1.355.421.771	(344.064.954)				
05	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		480.000	-	-				
06	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(193.093.771.751)	(122.475.699.039)	(1.623.471.748.211)	(202.674.008.420)				
07	- Chi phí lãi vay	52.149.133.579	27.330.446.536	156.154.447.299	63.637.408.741				
	- Các khoản điều chỉnh khác	-	-	-	-				
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	74.179.342.360	43.353.134.079	188.617.979.412	63.037.777.341				
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	(23.984.553.047)	(49.960.002.322)	75.873.468.887	(59.250.037.078)				
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	1.032.955.855	386.302.424	1.505.620.322	42.426.146.520				
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(653.095.253)	8.253.934.544	(39.527.956.107)	29.660.110.291				
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	342.961.265	1.781.338.284	3.781.065.110	5.170.921.329				
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	31.605.079	-	(40.400.896)	6.693.320.709				
14	- Tiền lãi vay đã trả	(55.736.718.909)	-	(150.012.064.326)	(51.818.524.682)				
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(15.000.000.000)	-	(17.409.707.437)	(1.034.797.509)				
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-				
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	39.597.620	-	(984.709.000)	(360.000.000)				
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(19.747.905.030)	3.814.707.010	61.803.295.965	34.524.916.921				

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	(2.010.787.876)	(33.053.874.732)	(18.587.868.058)	(78.841.301.226)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(256.541.606.644)	(515.050.000.000)	(1.816.945.606.644)	(601.920.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	104.725.045.000	33.480.000.000	929.275.342.466	40.680.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(819.295.778.880)	()	(819.295.778.880)	(25.500.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	13.707.042.500	1.374.999.681.405	13.707.042.500
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	25.770.391.427	33.549.399.575	118.544.390.057	74.062.255.673
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>(947.352.736.973)</i>	<i>(467.367.432.657)</i>	<i>(232.009.839.654)</i>	<i>(577.812.003.053)</i>

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	-	-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-	-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	2.100.000.000	487.936.839.992	2.031.258.986.221	815.532.660.628
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	(4.309.662.102)	10.221.171.724	(1.783.728.700.561)	(216.537.867.573)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	(137.308.455)	-	(75.192.104.455)	(750.000)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(2.346.970.557)	498.158.011.716	172.338.181.205	598.994.043.055
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>(969.447.612.560)</i>	<i>34.605.286.068</i>	<i>2.131.637.516</i>	<i>55.706.956.923</i>
50	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	<i>991.004.128.673</i>	<i>32.277.150.054</i>	<i>19.424.878.597</i>	<i>11.175.479.199</i>
60	<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
61	<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	<i>3</i>	<i>66.882.436.122</i>	<i>21.556.516.113</i>	<i>66.882.436.122</i>
70	<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>	<i>21.556.516.113</i>	<i>66.882.436.122</i>	<i>21.556.516.113</i>	<i>66.882.436.122</i>


Phan Thị Mến
Người lập biểu


Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng


Vũ Hiền
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021

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 đồng 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.

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 890.982.480.000 đồng, tương đương 89.098.248 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:

- Đầu tư tài chính, tư vấn tài chính;
- Đầu tư chứng khoán;
- Đầu tư dự án thủy điện;
- Đầu tư bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư tài chính, tư vấn tài chính;
- Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán;
- Kinh doanh điện thương phẩm;
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản;
- Các dịch vụ khác.

Cấu trúc Công ty

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2021 gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty TNHH Bất động sản ANVIE	Hà Nội	72,64%	72,64%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2. Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An (i)	Hội An	72,79%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lũng Xuân (i)	Hà Nội	72,64%	98,00%	Đầu tư dự án thủy điện
4. Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương (i)	Hải Phòng	58,64%	80,00%	Kinh doanh bất động sản và khách sạn
5. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Homedirect	Hà Nội	70,00%	70,00%	Dịch vụ
6. Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood	Hà Nội	75,17%	89,86%	Kinh doanh thực phẩm dinh dưỡng
7. Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long	Cần Thơ	100,00%	89,00%	Kinh doanh bất động sản
8. Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In	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; Dịch vụ liên quan đến in
9. Công ty CP Ong Trung Ương (ii)	Hà Nội	83,65%	98,22%	Kinh doanh, xuất khẩu các sản phẩm từ ong
10. Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Lào Cai	66,40%	76,41%	Đầu tư dự án thủy điện
11. Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (v)	Hà Nội	99,75%	99,75%	Kinh doanh bất động sản

(i) Công ty con gián tiếp và đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của công ty mẹ là Công ty TNHH Bất động sản Anvie.

(ii) Công ty con thông qua tỷ lệ biểu quyết trực tiếp của công ty mẹ và tỷ lệ biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty TNHH Bất động sản Anvie.

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

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

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

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 và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

2.6 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.7 Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, 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 mua trong năm bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

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

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

2.8 Các khoản nợ phải thu

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

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.

2.9 Hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ sản xuất điện thương phẩm: bao gồm chi phí nhân công và chi phí khấu hao tài sản cố định tháng 12 hàng năm (tương ứng doanh thu tháng 12 được ghi nhận trong tháng 1 năm sau).

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

2.10 Tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị khác	03 - 09 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	04 - 10 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 07 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	04 năm

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng không thời hạn nên không trích khấu hao.

2.11 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng không thời hạn nên không trích khấu hao.

2.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận chi tiết theo từng công trình, dự án. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các công trình thuê ngoài thì công được tạm ghi nhận trên cơ sở khối lượng công việc thực hiện hoàn thành đã được nghiệm thu và hồ sơ xác định giá trị khối lượng hoàn thành đã được chấp nhận thanh toán và nhà thầu phát hành hóa đơn. Giá trị tạm ghi nhận ban đầu theo hóa đơn thanh toán sẽ được điều chỉnh theo giá trị quyết toán khi đã có Quyết toán khối lượng xây dựng hoàn thành giữa Công ty với Nhà thầu và đã có hóa đơn điều chỉnh do nhà thầu phát hành.

2.13 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. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 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...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.

2.18 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).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển:
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi:
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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.

2.19 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 bán điện thương phẩm

Thời điểm xác định doanh thu: khi bên bán – bên mua xác nhận chỉ số điện tại thời điểm cuối tháng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, 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.

2.20 Giá vốn hàng bán

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

2.21 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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.22 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành. Thuế suất thuế TNDN hiện hành là 20%.

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

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

2.23 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	2.606.685.313	1.124.834.363
Tiền gửi ngân hàng	12.908.384.372	15.500.044.234
Các khoản tương đương tiền (i)	6.041.446.428	2.800.000.000
	21.556.516.113	19.424.878.597

(i) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 1 tháng tại ngân hàng và các tổ chức tài chính.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

5 PHẢI THU NGÁN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc	16.963.506.491	-	35.331.918.180	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	8.933.214.787	(259.529.981)	5.347.794.654	(259.529.981)
	25.896.721.278	(259.529.981)	40.679.712.834	(259.529.981)

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Viện kỹ thuật Công trình	-	-	1.417.400.000	-
- Trung tâm Giải phóng mặt bằng và Môi trường đô thị	10.570.288.983	-	10.570.288.983	-
- Công ty TNHH BIM Kiên Giang	-	-	8.019.876.313	-
- Các nhà cung cấp khác	28.459.311.897	(99.189.994)	10.932.894.259	(99.189.994)
	39.029.600.880	(99.189.994)	30.940.459.555	(99.189.994)

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (i)	2.001.763.219.178	-	960.975.342.466	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Xây dựng Toàn Phát (ii)	-	-	13.413.000.000	-
- Các nhân viên công ty đã nghỉ việc (iii)	308.995.513	(308.995.513)	308.995.513	(308.995.513)
- Công ty CP Xây dựng Ngâm Hà Nội (iv)	4.050.000.000	-	4.050.000.000	-
- Công ty CP Lắp máy điện nước Licogi (v)	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
- Ông Nguyễn Mạnh Duyên (vi)	-	-	9.000.000.000	-
- Ông Lê Việt Bắc (vii)	49.000.000.000	-	49.000.000.000	-
- Công ty cổ phần xây dựng và Thương Mại Việt (viii)	18.000.000.000	-	53.000.000.000	-
- Bà Vũ Thị Duyên (ix)	29.650.000.000		29.650.000.000	
- Bà Phan Thị Duyên (ix)	22.000.000.000		22.000.000.000	
- Các đối tượng khác	6.108.378.625	(1.138.576.000)	1.813.036.159	(988.576.000)
	2.134.130.593.316	(1.447.571.513)	1.146.460.374.138	(1.297.571.513)

(i) Hợp đồng cho vay giữa các công ty con của Công ty với Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày vay; lãi suất vay vốn được quy định trong từng hợp đồng vay, lãi vay trả một lần vào cuối kỳ hạn vay.

(ii) Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Công nghiệp Xây dựng Toàn Phát, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày vay; lãi suất vay vốn được quy định trong từng hợp đồng vay, lãi vay trả một lần vào cuối kỳ hạn vay.

(iii) Các khoản cho vay theo các hợp đồng, không lãi suất, thời hạn không xác định.

(iv) Hợp đồng cho vay số 01/2018/HĐVV/NHN-BH ngày 18/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty CP Xây dựng Ngâm Hà Nội để thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nhà thầu phụ phục vụ thi công hạng mục thuộc Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B. Thời gian cho vay tối đa 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay là 14%/360 ngày. Tài sản thế chấp là giá trị đã thi công tại công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B chưa được nghiệm thu thanh toán tương ứng với giá trị vay cùng tiền lãi khi đến hạn thanh toán.

(v) Theo các hợp đồng Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà cho Công ty CP Lắp máy Điện nước Licogi vay để thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nhà thầu phụ phục vụ thi công hạng mục thuộc Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B. Thời gian cho vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay từ 15% đến 16%/360 ngày. Tài sản thế chấp là giá trị đã thi công tại công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B chưa được nghiệm thu thanh toán tương ứng với giá trị vay cùng tiền lãi khi đến hạn thanh toán.

(vi) Khoản vay không kỳ hạn theo hợp đồng số 2108/2018/HĐVĐT ngày 21/08/2018 giữa Công ty và ông Nguyễn Mạnh Duyên, lãi suất 10%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là tiền và chứng khoán hình thành từ khoản vay hoặc các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương ứng bằng giá trị khoản vay. Khoản vay đã được thu hồi ngày 21/8/2021.

(vii) Theo hợp đồng số 2612/2019/HĐVV/OTW-TL/CN ngày 26/12/2019 giữa Công ty CP Ong Trung Ương và ông Lê Việt Bắc. Thời hạn cho vay 01 năm, lãi suất cho vay 9%/ năm. Mục đích vay để đầu tư kinh doanh của Bên vay. Tài sản đảm bảo khoản vay là các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay.

(viii) Khoản vay theo Hợp đồng số 2904/2020/HĐVV ngày 29/04/2020 giữa Công ty và Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thương Mại Việt với thời hạn 12 tháng, lãi suất 10,8%/năm, mục đích vay là để sử dụng cho mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên vay.

(ix) Hợp đồng vay vốn giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ và bà Vũ Thị Duyên, bà Phan Thị Duyên, mục đích vay là đầu tư kinh doanh. Thời gian cho vay là 01 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay là 3,5%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay.

8 PHẢI THU KHÁC

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay	85.193.329.635	-	50.666.272.326	-
- Tạm ứng	20.630.669.228	(2.995.764.698)	20.608.075.129	(3.375.872.600)
- Ký quỹ dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ	18.406.750.923	-	-	-
- Phải thu theo HĐ Hợp tác đầu tư (*)	116.254.482.421	-	190.555.000.000	-
- Ban quản lý Dự án và phát triển quỹ đất quận Cái Răng (**)	13.393.564.747	-	18.393.564.747	-
- Phải thu khác	5.523.148.176	(896.041.602)	2.777.116.467	(520.733.700)
+ Nhân viên tạm ứng đã nghỉ việc	757.298.760	(420.841.602)	439.858.629	(420.841.602)
+ Các khoản khác	4.765.849.416	(475.200.000)	2.337.257.838	(99.892.098)
	259.401.945.130	(3.891.806.300)	283.000.028.669	(3.896.606.300)
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	16.505.387.000	-	29.658.440.008	-
+ 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	-
- Ký quỹ dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ	-	-	13.148.053.008	-
- Phải thu khác	4.083.000.000	-	4.088.000.000	-
	16.505.387.000	-	29.658.440.008	-

(*) Khoản góp vốn theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 102020/HĐHTĐT/GLX-IPA ngày 28/10/2020 giữa 03 bên: Công ty bất động sản Galaxy Land, Công ty CP Tập đoàn Đầu tư IPA và Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Thế kỷ về việc phân phối và bao tiêu các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ tại quận Hoàng Mai.

(**) Khoản tạm ứng cho Ban quản lý Dự án và phát triển quỹ đất quận Cái Răng về kinh phí giải phóng mặt bằng thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (Riverine Cantho City) (Chi tiết về Dự án xem tại Thuyết minh 11).

9 HÀNG TỒN KHO

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	2.406.623.942	(110.703.214)	2.751.861.313	(200.215.300)
- Công cụ, dụng cụ	12.462.251	-	12.462.251	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	543.582.035	-	1.032.341.035	-
- Thành phẩm	2.816.079.435	-	1.879.995.756	-
- Hàng hóa	(319.407.327)	-	1.289.751.538	-
- Hàng gửi đi bán	110.049.073	-	108.597.838	-
	5.569.389.409	(110.703.214)	7.075.009.731	(200.215.300)

10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/09/2021 VND	01/01/2021 VND
+ Dự án Khu sinh thái Lũng Xuân (i)	5.417.657.321	5.416.176.821
+ Dự án Khu du lịch ven biển Hòn ngọc Á Châu (ii)	-	180.381.635.017
+ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (iii)	-	5.221.918.811
+ Dự án Khu đô thị mới Riverine Nam Cần Thơ (iv)	25.838.648.319	14.932.614.460
+ Dự án khác	7.008.295.466	3.645.194.876
- Sửa chữa lớn nhà máy thủy điện	-	724.915.018
	38.264.601.106	210.322.455.003

(i) Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 251031000075 ngày 29/02/2008 của UBND tỉnh Hòa Bình với tổng mức đầu tư là 448.403.000.000 đồng, tổng diện tích quy hoạch 199,08 ha tại xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

(ii) Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000031 ngày 31/12/2007, điều chỉnh lần 1 ngày 25/07/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng với tổng mức đầu tư là 1.551 tỷ đồng, tổng diện tích quy hoạch 170.000 m² tại phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty con sở hữu dự án.

(iii) 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 621.119.338.570 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.

(iv) Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (Riverine Cantho City) được thực hiện tại phường Hưng Phú và phường Phú Thới, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Tổng diện tích đất khu dự án khoảng 99,86ha với số vốn đầu tư dự kiến là 2.655 tỷ VND. Thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm kể từ khi được cấp Quyết định chủ trương đầu tư dự án.

11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 02.

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 03.

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Xem chi tiết Phụ lục 04.

14 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí bảo hiểm	-	232.837.030
- Chi phí thuê văn phòng	-	38.863.601
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	126.047.416	85.640.722
- Các khoản khác	39.955.386	42.341.338
	166.002.802	399.682.691
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	500.480.057	437.503.716
- Chi phí sửa chữa cải tạo	1.462.003.560	1.762.044.546
- Chi phí vật tư, hiệu chỉnh thiết bị điện	-	435.083.325
- Phí tư vấn pháp lý cấp quyền sử dụng đất tại 19 Trúc Khê (i)	3.370.474.561	3.455.555.561
- Các khoản khác	360.373.445	290.754.840
- Lợi thế quyền thuê đất (ii)	141.408.756.667	144.268.531.523
	147.102.088.290	150.649.473.511

15 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Xem chi tiết Phụ lục 05.

16 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 06.

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Cơ điện Zhejiang Jinlun	-	-	6.145.742.738	6.145.742.738
- Công ty CP Công nghiệp Xây dựng Toàn Phát	-	-	5.161.571.238	5.161.571.238
- Công ty CP Licogi 15	311.044.160	311.044.160	1.874.448.006	1.874.448.006
- Công ty CP Xây dựng ngầm Hà Nội	4.345.515.138	4.345.515.138	4.345.515.138	4.345.515.138
- Phải trả các đối tượng khác	6.018.177.758	6.018.177.758	6.064.162.747	6.064.162.747
	10.674.737.056	10.674.737.056	23.591.439.867	23.591.439.867

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 07.

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	-	39.825.620.436
- Lãi trái phiếu phát hành	88.507.586.742	42.539.583.333
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh	-	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	7.100.000.000	6.750.000.000
- Chi phí xây dựng nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B	-	17.014.551.671
- Chi phí phải trả khác	2.937.995.506	-
	98.545.582.248	106.129.755.440

20 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
- Kinh phí công đoàn	662.353.249	790.827.794
- Bảo hiểm xã hội	289.994.954	288.854.441
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.594.247.720	1.684.647.720
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	302.749.800	75.494.854.255
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.008.906.374	2.834.249.678
	3.858.252.097	81.093.433.888
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	567.000.000	567.000.000
- Nhận đặt cọc (i)	80.000.000.000	80.000.000.000
	80.567.000.000	80.567.000.000

21 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem chi tiết Phụ lục 08

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2021	Tỷ lệ	01/01/2021	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	494.055.000.000	55,45%	478.965.000.000	53,76
- Các cổ đông khác	396.927.480.000	44,55%	412.017.480.000	46,24
	890.982.480.000	100	890.982.480.000	100

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

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	890.982.480.000	890.982.480.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	890.982.480.000	890.982.480.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	75.494.854.255	76.003.854.455
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	-	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	75.192.104.455	509.000.200
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	75.192.104.455	509.000.200
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng đối trừ công nợ	-	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	302.749.800	75.494.854.255

d) Cổ phiếu

	30/09/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	89.098.248	89.098.248
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	89.098.248	89.098.248
- Cổ phiếu phổ thông	89.098.248	89.098.248
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(1.803.500)	(1.803.500)
- Cổ phiếu phổ thông	(1.803.500)	(1.803.500)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	87.294.748	87.294.748
- Cổ phiếu phổ thông	87.294.748	87.294.748
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ của công ty

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	42.910.291.621	26.607.957.739
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	587.398.219	587.398.219
	43.497.689.840	27.195.355.958

22 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020
	VND	VND
Doanh thu bán điện thương phẩm	43.031.508.508	67.094.481.100
Doanh thu kinh doanh thẻ viễn thông	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	291.738.886	178.416.914
Doanh thu bán hàng hóa	372.628.672.711	2.963.121.142
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.504.565.991	3.895.247.705
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh	3.173.750.000	135.000.000
	427.630.236.096	74.266.266.861

23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020
	VND	VND
Giá vốn bán điện thương phẩm	22.497.900.458	21.832.436.631
Giá vốn kinh doanh thẻ viễn thông	-	179.522.228
Giá vốn của thành phẩm đã bán	1.025.319.840	611.777.075
Giá vốn của hàng hóa đã bán	308.230.989.668	1.492.160.198
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.447.242.633	2.660.871.797
Giá vốn từ hợp tác kinh doanh	98.668.843	79.246.800
	337.300.121.442	26.856.014.729

24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và trái phiếu dự thu	59.611.361.343	19.005.164.664
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	5.337.380
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	29.774.177.000
	59.611.361.343	48.784.679.044

25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	51.588.384.721	27.330.446.536
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	97.693	-
Chi phí phát hành trái phiếu	390.337.898	248.657.534
Hoàn nhập dự phòng chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	(30.959.335.272)	(56.807.475.049)
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	29.183.863.016	56.885.899.042
Chi phí hoạt động tài chính khác	9.411.251	-
	50.212.759.307	27.657.528.063

26 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	61.314.677	72.968.273
Chi phí nhân công	1.003.369.534	845.828.975
Hoàn nhập/dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác	(258.681.144)	
Chi phí khấu hao tài sản cố định	144.871.175	126.741.831
Hoàn nhập/dự phòng bảo hành sản phẩm	(494.275.866)	172.813.777
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.044.211.380	868.445.179
Chi phí khác bằng tiền	738.493.901	31.065.749
	-	-
	23.239.303.657	2.117.863.784

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	49.734.481	260.020.192
Chi phí nhân công	4.138.775.484	1.498.451.877
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	404.209.637	279.462.097
Chi phí khấu hao tài sản cố định	334.674.327	131.078.767
Thuế, phí, và lệ phí	294.122.834	185.762.704
Chi phí dự phòng	4.800.000	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	877.292.365	2.135.456.950
Chi phí khác bằng tiền	1.609.211.841	1.166.311.164
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	266.325.224	1.014.748.009
	7.979.146.193	6.671.291.760

28 THU NHẬP KHÁC

	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê tài sản	-	-
Thu nhập khác	3.385.822	83.373.932
	3.385.822	83.373.932

29 CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020
	VND	VND
Chi phí khác	214.935.818	220.597.586
	214.935.818	220.597.586

30 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	16.316.102.848	17.079.649.496
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16.316.102.848	17.079.649.496

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	70.097.553.504	78.717.204.487
- Số hoàn nhập thuế hoãn lại do bán Công ty con trong năm	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	70.097.553.504	78.717.204.487

31 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý 3 năm 2021 VND	Quý 3 năm 2020 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	181.585.197.933	115.725.824.392
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	181.585.197.933	115.725.824.392
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	87.294.748	87.294.748
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.080	1.325

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

32 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

		Giá trị sổ kế toán			
		30/09/2021		01/01/2021	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính					
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.556.516.113	-	-	19.424.878.597	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	301.804.053.408	(4.241.526.275)	-	353.338.181.511	(4.156.136.281)
Các khoản cho vay	2.134.130.593.316	(1.447.571.513)	-	1.246.460.329.138	(1.297.571.513)
Đầu tư ngắn hạn	947.355.012	-	-	2.741.250	-
	2.458.438.517.849	(5.689.097.788)		1.619.226.130.496	(5.453.707.794)

		Giá trị sổ kế toán	
		30/09/2021	01/01/2021
		VND	VND
Nợ phải trả tài chính			
Vay và nợ		2.004.330.514.651	1.756.800.228.991
Phải trả người bán, phải trả khác		95.099.989.154	185.251.873.755
Chi phí phải trả		98.545.582.248	106.129.755.440
		2.197.976.086.053	2.048.181.858.186

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, 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 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.

	Từ 1 năm trở xuống
	VND
Tại ngày 30/09/2021	
Đầu tư ngắn hạn	906.954.116
Đầu tư dài hạn	-
	906.954.116
Tại ngày 01/01/2021	
Đầu tư ngắn hạn	2.741.250
	2.741.250

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/09/2021			
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.556.516.113	-	21.556.516.113
Phải thu khách hàng, phải thu khác	281.406.860.108	16.505.387.000	297.912.247.108
Các khoản cho vay	2.134.130.593.316	-	2.134.130.593.316
	2.437.093.969.537	16.505.387.000	2.453.599.356.537
Tại ngày 01/01/2021			
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.424.878.597	-	19.424.878.597
Phải thu khách hàng, phải thu khác	319.523.605.222	29.658.440.008	349.182.045.230
Các khoản cho vay	1.245.162.757.625	-	1.245.162.757.625
	1.584.111.241.444	29.658.440.008	1.613.769.681.452

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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/09/2021				
Vay và nợ	214.803.813.670	1.789.526.700.981	-	2.004.330.514.651
Phải trả người bán, phải trả khác	14.532.989.154	80.567.000.000	-	95.099.989.154
Chi phí phải trả	98.545.582.248	-	-	98.545.582.248
	327.882.385.072	1.870.093.700.981	-	2.197.976.086.053
Tại ngày 01/01/2021				
Vay và nợ	464.794.731.480	1.262.225.092.729	29.780.404.782	1.756.800.228.991
Phải trả người bán, phải trả khác	104.684.873.755	80.567.000.000	-	185.251.873.755
Chi phí phải trả	106.129.755.440	-	-	106.129.755.440
	675.609.360.675	1.342.792.092.729	29.780.404.782	2.048.181.858.186

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.

33 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Quý 3 năm 2021 VND	Quý 3 năm 2020 VND
Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect	Công ty liên kết		
- Cho thuê văn phòng, điện nước và tiền vận chuyển		10.711.982.157	4.743.811.891
- Gửi tiền giao dịch chứng khoán		4.053.000.000.000	8.500.000.000
- Tất toán tiền gửi giao dịch chứng khoán		4.054.000.000.000	2.000.000.000
- Phí phát hành trái phiếu		600.000.000	600.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect	Công ty liên kết		
- Doanh thu bán hàng hóa		3.335.885.337	2.162.690.293
- Thu tiền bán hàng hóa			
Giao dịch giữa Công ty TNHH Anvie và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect	Công ty liên kết		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ		402.000.000	402.000.000
Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect	Công ty liên kết		
- Doanh thu hợp tác kinh doanh		4.802.847.516	1.663.647.516
		-	

Số dư tại ngày kết thúc kì kế toán:

	Mối quan hệ	30/09/2021 VND	01/01/2021 VND
Số dư giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect	Công ty liên kết		
- Phải thu ngắn hạn khách hàng		2.775.627.500	400.685.895
- Tiền gửi giao dịch chứng khoán			1.000.000.000
- Người mua trả tiền trước			
- Phải thu ngắn hạn khác			1.232.877
- Chi phí phải trả về phát hành trái phiếu		1.728.276.000	1.650.000.000
Số dư giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect	Công ty liên kết		
- Doanh thu bán hàng hóa		920.773.874	2.703.931.577
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Số dư giữa Công ty Cổ phần Năng Lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect	Công ty liên kết		
- Chi phí phải trả về phát hành trái phiếu		1.850.000.000	2.100.000.000
Số dư giữa Công ty Cổ phần dịch vụ Homedirect và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect	Công ty liên kết		
- Chi phí phải trả về phát hành trái phiếu		3.000.000.000	3.000.000.000

Số dư giữa Công ty Cổ phần Ông Trung Ương và Công ty Chứng khoán VNDIRECT Công ty liên kết

- Đặt cọc tiền thuê văn phòng	80.000.000.000	80.000.000.000
-------------------------------	----------------	----------------

Số dư giữa Công ty mẹ và Công ty TNHH Cổ đông lớn Quản lý Đầu tư H&H

- Cổ tức phải trả		62.858.550.000
-------------------	--	----------------

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Quý 3 năm 2021 VND	Quý 3 năm 2020 VND
- Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	105.000.000	75.000.000
Trong đó, thu nhập của Chủ tịch HĐQT	15.000.000	15.000.000

34 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.


Phan Thị Mên
Người lập biểu


Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Vũ Hiền
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2021

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	30/09/2021				01/01/2021			
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị cổ phiếu									
+ Công ty Cổ phần Vincom Retail (*) (1)	VRE	-	-		2.741.250	2.741.250		2.741.250	-
- Tổng giá trị trái phiếu									
+ Trái phiếu doanh nghiệp		947.355.012			904.212.866	-		904.212.866	
		947.355.012	-	-	906.954.116	2.741.250			-

b) Đầu tư vào công ty liên kết

	Mã chứng khoán	Nơi thành lập và hoạt động	30/09/2021				01/01/2021			
			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
			%	%	VND	%	%	VND	%	VND
Đầu tư vào công ty liên kết										
- Công ty CP Chứng khoán Vndirect (i)	VND	Tp. Hà Nội	26,19	26,19	2.133.016.894.775	26,95	26,95	1.009.269.564.279	26,95	1.009.269.564.279
- Công ty Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn (ii)		Tỉnh Bắc Kạn	76,13	30,00	-	76,13	30,00			
- Công ty CP Dược phẩm ECO (iii)		Tp. Hồ Chí Minh	20,00	20,00	8.790.831.625	20,00	20,00	13.416.108.395	20,00	13.416.108.395
- Công ty CP Giải pháp Phần mềm Tài chính (iv)		Tp. Hà Nội	21,78	31,11	20.082.304.683	21,78	31,11	18.131.485.959	31,11	18.131.485.959
- Công ty CP Du Lịch Dịch Vụ Hội An (v)	HOT	Tỉnh Quảng Nam	20,01	20,01	44.792.088.729	20,01	20,01	48.317.723.796	20,01	48.317.723.796
- Công ty CP Điện Nông Thôn Trà Vinh	DTV	Tỉnh Trà Vinh	20,43	20,43	22.699.251.859	20,43	20,43	21.255.859.435	20,43	21.255.859.435
					2.229.381.371.671			1.110.390.741.864		1.110.390.741.864

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

- (i) Trong kỳ Công ty mẹ đã chuyển tiền mua thêm 56.188.354 cổ phiếu Công ty Cổ phần chứng khoán VNDIRECT. Công ty liên kết trực tiếp do việc sáp nhập Công ty TNHH MTV Tài chính IPA vào Công ty mẹ trong kỳ.
- (ii) Công ty liên kết trực tiếp do nhận sáp nhập Công ty TNHH MTV Tài chính IPA trong kỳ. Hiện nay Công ty liên kết này đang tạm dừng hoạt động.
- (iii) Công ty liên kết gián tiếp thông qua các khoản đầu tư trực tiếp của Công ty Cổ phần Dịch vụ HomeDirect
- (iv) Công ty liên kết gián tiếp thông qua các khoản đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua công ty con là Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In với tổng tỷ lệ vốn góp là 20,00% vốn điều lệ.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào đơn vị khác

- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt

30/09/2021		01/01/2021	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
VND	VND	VND	VND
5.000.000.000	(1.222.756.696)	5.000.000.000	-
5.000.000.000	(1.222.756.696)	5.000.000.000	-

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.

Thông tin chi tiết về các công ty nhận vốn đầu tư của Công ty vào ngày 30/09/2021 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 Xây dựng và Thương mại Việt (i)	01 Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội	100%	71,43%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật công trình, xây dựng công trình, buôn bán thực phẩm, quặng kim loại.

- (i) Được đổi tên từ Công ty Cổ phần Cung ứng vật liệu Công trình. Công ty đăng ký góp 71,43% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt. Tại ngày 31/12/2019, Công ty đã góp đủ số vốn góp đăng ký.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 3 năm 2021

Phụ lục 02 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	841.105.377.638	328.790.847.961	1.364.373.985	2.034.271.880	226.160.265	71.491.193	1.173.592.522.922
Số tăng trong năm	888.462.740	563.727.273	3.701.292.000	66.339.000	-	-	5.219.821.013
- Mua trong năm	888.462.740	563.727.273	3.701.292.000	66.339.000	-	-	5.219.821.013
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	841.993.840.378	329.354.575.234	5.065.665.985	2.100.610.880	226.160.265	71.491.193	1.178.812.343.935
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	209.231.646.314	162.206.206.992	1.250.123.963	1.681.218.912	226.160.265	48.132.034	374.643.488.480
Số tăng trong năm	22.848.917.211	16.464.631.485	339.600.087	187.835.722	-	2.041.410	39.843.025.915
- Khấu hao trong năm	22.848.917.211	16.464.631.485	339.600.087	187.835.722	-	2.041.410	39.843.025.915
- Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	232.080.563.525	178.670.838.477	1.589.724.050	1.869.054.634	226.160.265	50.173.444	414.486.514.395
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	631.873.731.324	166.584.640.969	114.250.022	353.052.968	-	23.359.159	798.949.034.442
Tại ngày cuối năm	609.913.276.853	150.683.736.757	3.475.941.935	231.556.246	-	21.317.749	764.325.829.540

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.520.458.860VND

Phụ lục 03 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	77.000.000.000	9.078.627.442	997.795.984	87.076.423.426
Số tăng trong năm	-	-	-	356.250.000
- <i>Mua trong năm</i>	-	-	-	356.250.000
- <i>Tạo ra từ nội bộ DN</i>	-	-	-	-
- <i>Tăng do hợp nhất KD</i>	-	-	-	-
- <i>Tăng khác</i>	-	-	-	-
Số giảm trong năm	(77.000.000.000)	-	-	(77.000.000.000)
- <i>Giảm do thoái vốn Công ty con</i>	(77.000.000.000)	-	-	(77.000.000.000)
- <i>Giảm khác</i>	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	9.078.627.442	997.795.984	10.432.673.426
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	8.892.205.746	785.145.679	9.677.351.425
Số tăng trong năm	-	36.222.038	44.446.070	80.668.108
- <i>Khấu hao trong năm</i>	-	36.222.038	44.446.070	80.668.108
- <i>Tăng khác</i>	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	-
- <i>Giảm khác</i>	-	-	-	-
Số cuối năm	-	8.928.427.784	829.591.749	9.838.687.640
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	77.000.000.000	186.421.696	212.650.305	77.399.072.001
Tại ngày cuối năm	-	150.199.659	168.204.235	593.985.786

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.059.951.934 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 hợp nhất
Quý 3 năm 2021

Phụ lục 04 : BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	4.537.500.000	12.866.306.849	17.403.806.849
Số tăng trong năm	-	-	-
- <i>Mua trong năm</i>	-	-	-
- <i>Đầu tư XDCB hoàn thành</i>	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm	4.537.500.000	12.866.306.849	17.403.806.849
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	5.061.077.196	5.061.077.196
Số tăng trong năm	-	163.766.025	163.766.025
- Khấu hao trong năm	-	163.766.025	163.766.025
- Tăng khác	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số cuối năm	-	5.224.843.221	5.224.843.221
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	4.537.500.000	7.805.229.653	12.342.729.653
Tại ngày cuối năm	4.537.500.000	7.641.463.628	12.178.963.628

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 3 năm 2021

Phụ lục 05 : LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty TNHH MTV Tài chính IPA	Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương	Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Công ty Cổ phần phân Cơ khí Ngành In	Công ty Cổ phần Ong Trung ương	Công ty Cổ phần Nam Cần Thơ	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá								
Số dư đầu năm	68.298.850.000	51.860.000.000	9.215.886.844	1.139.840.432	7.247.912.227	51.773.781.815	29.084.782.602	218.621.053.920
Giá trị lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	68.298.850.000	51.860.000.000	9.215.886.844	1.139.840.432	7.247.912.227	51.773.781.815	29.084.782.602	218.621.053.920
Giá trị hao mòn lũy kế								
Số dư đầu năm	68.298.850.000	51.860.000.000	3.225.560.395	1.139.840.432	3.623.956.115	9.491.860.000	40.395.531	137.680.462.473
Số phân bổ, tổn thất trong năm	-	-	1.391.754.111	-	362.395.611	2.588.689.091	2.181.358.695	6.524.197.508
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	68.298.850.000	51.860.000.000	4.617.314.506	1.139.840.432	3.986.351.726	12.080.549.091	2.221.754.226	144.204.659.981
Giá trị còn lại								
Tại ngày đầu năm	-	-	5.990.326.449	-	3.623.956.112	42.281.921.815	29.044.387.071	80.940.591.447
Tại ngày cuối năm	-	-	4.598.572.338	-	3.261.560.501	39.693.232.724	26.863.028.376	74.416.393.939

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 3 năm 2021

Phụ lục 06 : VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2021		Trong năm		30/09/2021	
	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 tổ chức						
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (1)	-	-	1.316.106.915.170	1.316.106.915.170	-	-
	-	-	1.316.106.915.170	1.316.106.915.170	-	-
Vay cá nhân (2)	2.094.526.000	2.094.526.000	3.250.000.000	3.250.000.000	2.094.526.000	2.094.526.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	462.700.205.480	462.700.205.480	209.509.287.670	459.500.205.480	212.709.287.670	212.709.287.670
- Trái phiếu phát hành (4a, 4c)	449.900.205.480	449.900.205.480	199.909.287.670	449.900.205.480	199.909.287.670	199.909.287.670
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (6)	12.800.000.000	12.800.000.000	9.600.000.000	9.600.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000
	464.794.731.480	464.794.731.480	1.528.866.202.840	1.778.857.120.650	214.803.813.670	214.803.813.670
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (6)	93.780.404.782	93.780.404.782	-	9.600.000.000	84.180.404.782	84.180.404.782
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (3)	-	-	9.802.071.051	-	9.802.071.051	9.802.071.051
- Trái phiếu phát hành (4) & (5)	1.647.811.410.959	1.647.811.410.959	698.600.000.000	448.871.785.391	1.897.539.625.568	1.897.539.625.568
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (1)	-	-	-	-	-	-
- Vay cá nhân (3)	13.113.887.250	13.113.887.250	2.100.000.000	4.500.000.000	10.713.887.250	10.713.887.250
	1.754.705.702.991	1.754.705.702.991	710.502.071.051	462.971.785.391	2.002.235.988.651	2.002.235.988.651
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(462.700.205.480)	(462.700.205.480)	(209.509.287.670)	(459.500.205.480)	(212.709.287.670)	(212.709.287.670)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.292.005.497.511	1.292.005.497.511			1.789.526.700.981	1.789.526.700.981

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

(1) Khoản vay giữa Công ty mẹ và các công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: Mục đích vay là phục vụ cho đầu tư kinh doanh, thời hạn 1 năm; lãi suất từ 10,8% đến 11%/năm.

(2) Các hợp đồng vay giữa Công ty con của Công ty với các cá nhân; Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.

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

(3) Khoản vay có kì hạn 120 tháng, lãi suất trong vòng 18 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân là 8,2%/năm; lãi suất cho thời gian tiếp theo bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng của TPBank cộng biên độ 3,5%/năm; tài sản đảm bảo là bất động sản hình thành từ khoản vay.

(4a) Tại Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Công ty): Trái phiếu phát hành đợt 3, đợt 4 vào tháng 2 năm 2020. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của công ty. Khối lượng đã phát hành là 2.000.000 trái phiếu. Mệnh giá trái phiếu 100.000 đồng/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu 2 và 3 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.

(4b) Tại Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Công ty): Trái phiếu phát hành đợt 5 vào tháng 11 năm 2020. Mục đích phát hành: Bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh điện năng, đầu tư các công trình nguồn và lưới điện, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, các hoạt động kinh doanh nhằm tối ưu hóa nguồn tiền nhân rồi và các hoạt động kinh doanh khác. Khối lượng phát hành là 4.000.000 trái phiếu. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm; Lãi suất cố định 10%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect, chi phí phát hành là 900.000.000 VND.

(4c) Tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư IPA phát hành đợt 2 vào tháng 04 năm 2020. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của công ty. Khối lượng đã phát hành là 1.000.000 trái phiếu. Mệnh giá trái phiếu 100.000 đồng/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu 2 năm;

(5a) Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 2 năm 2020. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 5.000.000 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 02 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 1.000.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức và các cá nhân. Thời gian phát hành trái phiếu từ ngày 29/07/2020 đến ngày 27/08/2020

(5b) Trái phiếu phát hành các đợt 6 của Công ty CP Năng lượng Bắc Hà. Mục đích phát hành: Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh điện năng, cho vay công ty mẹ, công ty thành viên trong tập đoàn và các mục đích khác theo phê duyệt của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Giám đốc công ty. Khối lượng đã phát hành là 1.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm từ tháng 03 năm 2021; Lãi suất cố định 10,5%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán Vndirect, tổng chi phí phát hành là 200.000.000 VND.

(5c) Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 1 vào tháng 03 năm 2021. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của 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.

(5d) Trái phiếu phát hành các đợt 7 của Công ty CP Năng lượng Bắc Hà. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động để phục vụ cấu trúc nguồn vốn trung dài hạn của Công ty và bổ sung nguồn vốn cho Dự án điện của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 2.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm từ ngày 06/04/2021; Lãi suất cố định 10,5%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán Vndirect, tổng chi phí phát hành là 400.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân và các tổ chức.

(5e) Trái phiếu phát hành các đợt 8 của Công ty CP Năng lượng Bắc Hà. Mục đích phát hành: Táng quy mô vốn hoạt động để phục vụ cấu trúc nguồn vốn trung dài hạn của Công ty và bổ sung nguồn vốn cho Dự án điện của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 1.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm từ ngày 09/06/2021; Lãi suất cố định 10,5%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán Vndirect, tổng chi phí phát hành là 200.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân và các tổ chức.

(6) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 190/KHDN-HBT/2017 ngày 28/12/2017 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo để thanh toán các nhà thầu thực hiện Dự án xây dựng Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B do Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Công ty) làm chủ đầu tư. Tổng hạn mức vay là 100 tỷ, thời hạn trả nợ gốc vay là 10 năm kể từ ngày rút vốn đầu tiên (31/01/2018). Lãi suất được xác định tại thời điểm giải ngân và theo từng khe ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo của khoản vay là tài sản hình thành từ vốn vay bao gồm toàn bộ giá trị công trình, thiết bị, tài sản hình thành từ Dự án nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B; 03 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect; 01 triệu cổ phiếu phổ thông Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư IPA.

Phụ lục 07 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2021		Trong năm		30/09/2021	
	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	19.729.343	869.410.862	19.646.393.228	21.598.676.646	180.542.369	1.588.649.719
- Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
- Thuế Xuất khẩu, nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.346.538.713	1.994.495.064	205.583.875.939	17.409.707.437	1.346.538.713	190.168.663.566
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	138.366.110	5.013.944.396	2.426.560.744	1	2.723.037.763
- Thuế Tài nguyên	-	550.246.304	8.844.096.897	7.626.765.643	-	1.767.577.558
- Thuế Nhà đất và tiền thuế đất	-	146.053.494	4.362.221.210	1.526.166.464	-	3.257.594.740
- Các loại thuế khác	-	680.847.048	3.437.368.564	2.257.421.404	-	1.860.794.208
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	7.497.204	371.990.118	1.187.866.404	1.557.954.651	7.497.204	1.901.871
	1.373.765.260	4.751.409.000	248.075.766.638	54.403.252.989	1.534.578.287	201.368.219.425

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

Phụ lục 08 : 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	Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	890.982.480.000	79.884.523.490		5.567.860.027	(35.861.096.800)		11.135.720.799	587.398.219		378.507.479.267	459.875.598.147	1.790.679.963.149	
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	169.340.573.678	15.924.558.054	185.265.131.732	
Ảnh hưởng do nghiệp vụ Công ty mẹ mua thêm cổ phần tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.149.842.203)	(11.350.157.797)	(25.500.000.000)	
Ảnh hưởng do mua Công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.006.014.317	1.006.014.317	
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại công ty con do chuyển nhượng trong Tập đoàn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	419.490.659	(419.490.659)	-	
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại công ty con do góp vốn theo cam kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.594.096.657)	1.841.032.678	246.936.021	
Công ty con Phân phối lợi nhuận	-	-	-	7.736.118.470	-	-	15.472.236.940	-	-	(39.140.594.290)	(4.380.535.063)	(20.312.773.943)	
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(131.229.129)	-	(131.229.129)	
Ảnh hưởng do biến động vốn chủ sở hữu tại công ty liên kết PPLN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.908.681	-	94.908.681	
Ảnh hưởng do Công ty liên kết PPLN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.804.684.289)	-	(5.804.684.289)	
Phản lợi nhuận hoàn lại khi Giám khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.726.713.943	-	7.726.713.943	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152.044.470	(2.125.965)	149.918.505	
Số dư cuối năm trước	890.982.480.000	79.884.523.490		13.303.978.497	(35.861.096.800)		26.607.957.739	587.398.219		495.420.764.130	462.494.893.712	1.933.420.898.987	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 3 năm 2021

Số dư đầu năm nay	890.982.480.000	79.884.523.490	13.303.978.497	(35.861.096.800)	26.607.957.739	587.398.219	495.420.764.130	462.494.893.712	1.933.420.898.987
Ảnh hưởng do công ty mua thêm cổ phần trong cđ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong năm nay	-	-	-	-	-	-	1.373.131.182.709	26.870.784.193	1.400.001.966.902
Ảnh hưởng do nghiệp vụ thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	-	52.939.732.743	(121.657.162.233)	(68.717.429.490)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ tại Công ty con do góp vốn theo cam kết	-	-	-	-	-	-	166.112.776	18.311.087.224	18.477.200.000
Công ty con phân phối lợi nhuận	-	-	8.151.166.941	-	16.302.333.882	-	(32.903.470.656)	(4.275.765.167)	(12.725.735.000)
Do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại cty con/liên kết	-	-	-	-	-	-	(13.399.108.343)	-	(13.399.108.343)
Ảnh hưởng do biến động vốn chủ sở hữu tại Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	23.624.993.760	-	23.624.993.760
Biến động khác	-	-	-	-	-	-	2.977.818.786	(608.160.745)	2.369.658.041
Số dư cuối năm nay	890.982.480.000	79.884.523.490	21.455.145.438	(35.861.096.800)	42.910.291.621	587.398.219	1.901.958.025.905	381.135.676.984	3.283.052.444.857

