

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Quý III năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.812.500.683.524	1.577.011.255.600
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	2.795.847.694	26.153.652.251
111	1. Tiền		2.795.847.694	1.153.652.251
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	25.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	915.867.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	915.867.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.809.165.967.591	634.356.849.100
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	9.579.020.000	11.704.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	18.931.150.524	18.974.268.476
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.701.587.538.310	577.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	79.068.258.757	38.370.876.624
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		538.868.239	633.754.249
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	96.108.192
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		538.868.239	537.646.057
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.040.617.808.299	4.330.195.922.673
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		13.222.387.000	13.267.387.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	13.222.387.000	13.267.387.000
220	II. Tài sản cố định		2.179.296.097	2.826.134.019
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.179.296.097	2.826.134.019
222	- Nguyên giá		7.090.139.915	7.090.139.915
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.910.843.818)	(4.264.005.896)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	- Nguyên giá		1.502.155.950	1.502.155.950
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.502.155.950)	(1.502.155.950)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		17.765.626.212	16.352.865.106
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	17.765.626.212	16.352.865.106
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	4.007.380.430.367	4.297.718.053.597
251	1. Đầu tư vào công ty con		805.100.000.000	1.204.565.968.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.756.979.079.645	2.548.118.255.245
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		952.123.954.376	965.108.065.798
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(506.822.603.654)	(420.074.235.446)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		70.068.623	31.482.951
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		70.068.623	31.482.951
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.853.118.491.823	5.907.207.178.273

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.853.023.125.686	3.743.952.352.134
310	I. Nợ ngắn hạn		845.003.004.451	435.331.437.887
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		150.197.376	86.470.100
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	870.814.227	668.057.540
314	3. Phải trả người lao động		-	-
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	230.171.285.387	119.946.627.854
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	15	800.507.957	11.521.452.752
320	6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	611.043.358.719	301.141.988.856
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.966.840.785	1.966.840.785
330	II. Nợ dài hạn		3.008.020.121.235	3.308.620.914.247
337	1. Phải trả dài hạn khác	15	800.000.000	800.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12	3.007.220.121.235	3.307.820.914.247
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.000.095.366.137	2.163.254.826.139
410	I. Vốn chủ sở hữu	16	2.000.095.366.137	2.163.254.826.139
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		587.398.219	587.398.219
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(138.849.782.082)	24.309.677.920
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		24.309.677.920	28.086.932.299
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(163.159.460.002)	(3.777.254.379)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.853.118.491.823	5.907.207.178.273


Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu


Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Theo Quyết định số 33/2023/QĐ-IPA ngày 31/03/2023 của Chủ tịch HĐQT về việc phân quyền, ủy quyền cho Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý III năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	15.593.487.621	7.485.287.621	23.173.415.242	14.324.255.460
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		15.593.487.621	7.485.287.621	23.173.415.242	14.324.255.460
11	4. Giá vốn hàng bán	19	4.563.038.732	4.727.180.331	9.546.048.332	8.811.078.271
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		11.030.448.889	2.758.107.290	13.627.366.910	5.513.177.189
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20	64.699.899.410	59.049.905.384	142.267.501.551	383.634.466.473
22	7. Chi phí tài chính	21	84.709.490.498	56.449.662.369	327.791.943.855	456.854.604.851
23	23 - Trong đó: Chi phí lãi vay		80.458.642.193	86.925.853.619	240.242.026.268	263.792.976.900
25	8. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	2.184.616.991	2.552.102.968	6.528.997.138	6.767.742.547
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(11.163.759.190)	2.806.247.337	(178.426.072.532)	(74.474.703.736)
31	11. Thu nhập khác		414.089.474	315.077.916	16.135.727.198	732.715.261
32	12. Chi phí khác		414.420.974	320.159.116	869.114.668	758.656.992
40	13. Lợi nhuận khác		(331.500)	(5.081.200)	15.266.612.530	(25.941.731)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(11.164.090.690)	2.801.166.137	(163.159.460.002)	(74.500.645.467)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23	-	-	-	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(11.164.090.690)	2.801.166.137	(163.159.460.002)	(74.500.645.467)


Người lập biểu

Nguyễn Ngọc Mai
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	09 tháng đầu năm 2023 VND	09 tháng đầu năm 2022 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(163.159.460.002)	(74.500.645.467)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định		646.837.922	640.407.755
03	- Các khoản dự phòng		86.748.368.208	192.266.982.208
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(155.247.920.129)	(363.631.966.473)
06	- Chi phí lãi vay		240.399.094.761	263.792.976.900
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		9.386.920.760	18.567.754.923
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		(8.729.678.659)	24.794.460.039
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		287.593.963	(1.418.405.603)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		57.522.520	12.812.033
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh		915.867.000.000	(1.279.592.782.580)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(140.759.423.530)	(97.904.620.721)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(51.949.457.276)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(446.200.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		776.109.935.054	(1.387.936.439.185)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1.412.761.106)	(3.421.883.271)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.398.200.000.000)	(613.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.316.338.673.973	2.425.591.500.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(979.702.000)	(1.201.767.080.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		225.060.000.000	13.000.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		50.582.541.164	353.541.043.655
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(808.611.247.969)	973.943.580.384
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		310.000.000.000	1.000.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(300.856.491.642)	(600.285.497.214)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(25.124.970)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		9.143.508.358	399.689.377.816
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(23.357.804.557)	(14.303.480.985)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		26.153.652.251	44.723.597.792
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	2.795.847.694	30.420.116.807

Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng

Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 là: 19 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 32 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền gửi ở tài khoản giao dịch chứng khoán.

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

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

2.7 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.8 . Tài sản cố định

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

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

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

2.9 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.10 . Thuê hoạt động

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

2.11 . Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.12 . Các khoản nợ phải trả

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

2.13 . Vay

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

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

2.14 . Chi phí đi vay

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

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

2.15 . Chi phí phải trả

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

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.

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

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

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

2.17 . Doanh thu

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.18 . Giá vốn hàng bán

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

2.19 . Chi phí tài chính

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

2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

Thuế suất thuế TNDN kỳ kế toán hiện hành
Trong kỳ kế toán từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/09/2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.21 . Các bên liên quan

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

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

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

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/09/2023 của Công ty do Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/09/2023.

2.22 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng	2.417.501.364	691.540.683
Tiền gửi tài khoản giao dịch chứng khoán	378.346.330	462.111.568
Các khoản tương đương tiền	-	25.000.000.000
	2.795.847.694	26.153.652.251

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	9.562.300.000	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông Tập trung Mặt Trời Vàng	16.720.000	11.704.000
	9.579.020.000	11.704.000

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang (*)	16.919.087.724	16.930.849.996
- Các đối tượng khác	2.012.062.800	2.043.418.480
	18.931.150.524	18.974.268.476

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

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Xem chi tiết Phụ lục 02.

8 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	18.453.750.000	972.390.500
- Phải thu về lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay	39.719.148.146	16.579.781.202
- Tạm ứng	1.760.275.730	1.683.620.041
- Phải thu khác	19.135.084.881	19.135.084.881
+ <i>Kinh phí giải phóng mặt bằng Dự án (*)</i>	<i>19.105.084.881</i>	<i>19.105.084.881</i>
+ <i>Phải thu khác</i>	<i>30.000.000</i>	<i>30.000.000</i>
	79.068.258.757	38.370.876.624
b. Dài hạn		
- Ký quỹ Dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ (Thuyết minh 9)	12.422.387.000	12.422.387.000
- Đặt cọc tiền thuê nhà	800.000.000	845.000.000
	13.222.387.000	13.267.387.000

(*) 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 (Thuyết minh 9) theo Quyết định số 2789/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt ngày 01/11/2021.

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (*)	17.461.626.212	16.048.865.106
Chi phí tư vấn, thiết kế	4.068.702.413	4.068.702.413
Chi phí quản lý dự án	7.693.388.912	7.693.388.912
Chi phí khác	5.699.534.887	4.286.773.781
- Dự án khác	304.000.000	304.000.000
	17.765.626.212	16.352.865.106

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

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

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 03.

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

12 . VAY

Xem chi tiết Phụ lục 04.

13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 05.

14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Lãi trái phiếu	230.171.285.387	119.946.627.854
	230.171.285.387	119.946.627.854

15 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Lãi vay phải trả	377.945.205	11.120.000.000
- Kinh phí công đoàn	197.053.022	175.943.022
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	223.999.230	223.999.230
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.510.500	1.510.500
	800.507.957	11.521.452.752
b. Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	800.000.000	800.000.000
	800.000.000	800.000.000

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem chi tiết Phụ lục 06.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	1.185.732.000.000	55,45	1.185.732.000.000	55,45
- Bà Lương Thu Hằng	112.245.600.000	5,25	112.245.600.000	5,25
- Các cổ đông khác	840.380.150.000	39,30	840.380.150.000	39,30
	2.138.357.750.000	100,00	2.138.357.750.000	100,00

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

	09 tháng đầu năm 2023	09 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	2.138.357.750.000	1.781.964.960.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	356.392.790.000
- Vốn góp cuối kỳ	2.138.357.750.000	2.138.357.750.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	223.999.230	249.124.200
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	25.124.970
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	25.124.970
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	223.999.230	223.999.230

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

d. Cổ phiếu

	30/09/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	213.835.775	213.835.775
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	213.835.775	213.835.775
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	213.835.775	213.835.775
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	213.835.775	213.835.775
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	213.835.775	213.835.775
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e. Các quỹ của công ty

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ)	587.398.219	587.398.219
	587.398.219	587.398.219

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

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

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

b. Nợ khó đòi đã xử lý

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

18 . TỔNG DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm 2023 VND	Quý III năm 2022 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
- Cho thuê văn phòng và tài sản	6.900.487.621	7.485.287.621
- Phí cho sử dụng tài sản đảm bảo	8.693.000.000	-
	15.593.487.621	7.485.287.621

19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III năm 2023 VND	Quý III năm 2022 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		
- Cho thuê văn phòng và tài sản	4.563.038.732	4.727.180.331
	4.563.038.732	4.727.180.331

20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2023 VND	Quý III năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	38.485.525.010	56.509.541.894
Lãi chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nam Cần Thơ (Thuyết minh số 04)	5.240.624.400	-
Lãi trái phiếu, chứng chỉ tiền gửi	-	401.095.890
Cổ tức, lợi nhuận được chia	20.973.750.000	2.139.267.600
	64.699.899.410	59.049.905.384

21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2023 VND	Quý III năm 2022 VND
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	80.458.642.193	86.925.853.619
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	3.966.835.853	(30.783.427.449)
Chi phí hoạt động tài chính khác	284.012.452	307.236.199
	84.709.490.498	56.449.662.369

22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2023 VND	Quý III năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.298.200	12.227.800
Chi phí nhân công	1.262.587.005	1.532.539.178
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	17.244.210	23.580.850
Chi phí khấu hao tài sản cố định	156.976.257	156.057.671
Thuế, phí, và lệ phí	47.452.427	32.295.342
Chi phí dịch vụ mua ngoài	667.831.826	752.047.992
Chi phí khác bằng tiền	27.227.066	43.354.135
	2.184.616.991	2.552.102.968

23 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III năm 2023 VND	Quý III năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(11.164.090.690)	2.801.166.137
- <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	(20.973.750.000)	(2.139.267.600)
- <i>Kết chuyển lỗ từ hoạt động kinh doanh</i>	-	(661.898.537)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(32.137.840.690)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	-	-

24 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

	Trên 1 năm đến 5 năm VND
Tại ngày 30/09/2023	
Đầu tư dài hạn	432.630.000.000
	432.630.000.000
Tại ngày 01/01/2023	
Đầu tư dài hạn	521.180.000.000
	521.180.000.000

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

24 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/09/2023			
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.795.847.694	-	2.795.847.694
Phải thu khách hàng, phải thu khác	88.647.278.757	13.222.387.000	101.869.665.757
Các khoản cho vay	1.701.587.538.310	-	1.701.587.538.310
	1.793.030.664.761	13.222.387.000	1.806.253.051.761
Tại ngày 01/01/2023			
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.153.652.251	-	26.153.652.251
Phải thu khách hàng, phải thu khác	38.382.580.624	13.267.387.000	51.649.967.624
Các khoản cho vay	577.000.000.000	-	577.000.000.000
	641.536.232.875	13.267.387.000	654.803.619.875

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

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 30/09/2023				
Vay và nợ	611.043.358.719	3.004.555.480.534	2.664.640.701	3.618.263.479.954
Phải trả người bán, phải trả khác	950.705.333	800.000.000	-	1.750.705.333
Chi phí phải trả	230.171.285.387	-	-	230.171.285.387
	842.165.349.439	3.005.355.480.534	2.664.640.701	3.850.185.470.674
Tại ngày 01/01/2023				
Vay và nợ	301.141.988.856	3.304.299.781.904	3.521.132.343	3.608.962.903.103
Phải trả người bán, phải trả khác	11.607.922.852	800.000.000	-	12.407.922.852
Chi phí phải trả	119.946.627.854	-	-	119.946.627.854
	432.696.539.562	3.305.099.781.904	3.521.132.343	3.741.317.453.809

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

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 các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. 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 trên Báo cáo tài chính riêng quý III năm 2022 đã được Công ty lập và trình bày.



Nguyễn Ngọc Mai
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo
Kế toán trưởng



Mai Hữu Đạt
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH									
a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác									
Tham chiếu	Mã CK	30/09/2023			01/01/2023			Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết %		
Đầu tư vào công ty con									
(1)	Công ty Cổ phần IPALIFE (đổi tên từ Công ty TNHH Bất động sản Anvie)	805.100.000.000	-	-	1.204.565.968.000	(2.418.516.248)	-	92,71%	92,44%
		738.000.000.000	-	-	709.435.768.000	-	-	-	-
(3)	Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long	1.450.000.000	-	-	1.450.000.000	-	-	96,67%	96,67%
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	-	-	-	428.680.200.000	-	-	0,00%	99,75%
(2)	Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF (đổi tên từ Công ty Cổ phần IVNF Financial)	65.650.000.000	-	-	65.000.000.000	(2.418.516.248)	-	65,00%	65,00%
Đầu tư vào công ty liên kết									
DTV	Công ty Cổ phần Phát triển Điện Trà Vinh	2.756.979.079.645	(7.205.042.709)	-	2.548.118.255.245	(7.955.601.165)	-	20,43%	20,43%
		7.596.330.703	-	-	7.596.330.703	-	-	-	-
VND	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect	2.460.120.646.542	-	-	2.460.120.646.542	-	-	25,84%	25,84%
HOT	Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An	44.701.278.000	(7.205.042.709)	-	44.701.278.000	(7.955.601.165)	-	20,01%	20,01%
(3)	Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính	35.700.000.000	-	-	35.700.000.000	-	-	29,48%	29,79%
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	208.860.824.400	-	-	-	-	-	48,60%	0,00%
Đầu tư vào đơn vị khác									
CRE	Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO	952.123.954.376	(499.617.560.945)	-	965.108.065.798	(409.700.118.033)	-	6,17%	6,17%
	Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	4.628.950.000	(3.847.560.945)	-	4.628.950.000	(1.179.838.073)	-	6,44%	6,44%
(1)	Công ty Cổ phần BĐS Anvie Hội An	18.895.004.376	-	-	18.895.004.376	-	-	0,50%	0,50%
	Công ty Cổ phần Bất động sản Thái Kỳ	200.000.000	-	-	200.000.000	-	-	10,91%	10,91%
	Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In	928.400.000.000	(495.770.000.000)	-	928.400.000.000	(407.220.000.000)	-	0,00%	13,61%
		-	-	-	12.984.111.422	(1.300.279.960)	-	-	-
		4.514.203.034.021	(506.822.603.654)	-	4.717.792.289.043	(420.074.235.446)	-	-	-

Phụ lục 1 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

- (1) Trong kỳ, Công ty tiếp tục góp vốn vào Công ty Cổ phần IPALIFE, tài sản góp vốn bao gồm 941.151 cổ phần Công ty sở hữu của Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In (theo Nghị quyết HĐQT số 246/2022/NQ-HĐQT ngày 30/12/2022) và 329.702.000 đồng bằng tiền. Giá gốc khoản đầu tư tài chính đem đi góp vốn là 12.984.111.422 VND. Lãi phát sinh khi thực hiện đánh giá lại cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In là 15.250.418.578 VND.
- (2) Trong kỳ, Công ty tiếp tục góp vốn đã đăng ký góp vào Công ty Cổ phần Đầu tư IPAF. Tại ngày 30/09/2023, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tại Công ty con là 65%.
- (3) Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng 20.460.000 cổ phần (tương đương 51,15% vốn điều lệ) do Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ với giá chuyển nhượng là 11.000 VND/cổ phần cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phòng, tổng giá trị chuyển nhượng là 225.060.000.000 VND. Lãi phát sinh từ giao dịch này là 5.240.624.400 VND. Sau khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ, khoản đầu tư còn lại trở thành khoản đầu tư vào Công ty liên kết. Tại ngày 30/09/2023, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tại Công ty liên kết là 48,6%.

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư đã ghi giảm giá trị đầu tư nhưng vẫn còn tỷ lệ sở hữu của Công ty vào ngày 30/09/2023 như sau:

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

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

Phụ lục 02 : PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2023		Trong kỳ		30/09/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	577.000.000.000	-	2.978.726.212.283	1.854.138.673.973	1.701.587.538.310	-
	577.000.000.000	-	2.978.726.212.283	1.854.138.673.973	1.701.587.538.310	-

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

Hợp đồng	Mục đích vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Tài sản đảm bảo	Kiểm soát tài sản đảm bảo	30/09/2023	01/01/2023
03102022-03/HÉVTS/TL-IPA	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	10,5%/năm	3 tháng	Tài sản đảm bảo khoản vay là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của Bên vay) và tài sản hình thành từ khoản tiền vay của Hợp đồng.	Công ty có quyền kiểm tra, giám sát đối với tất cả các khoản đầu tư/khoản cho vay của Bên Vay tương ứng với số dư phải thu về cho vay của Công ty trong thời hạn Bên Vay chưa hoàn trả khoản tiền vay cho Công ty. Trong trường hợp theo đánh giá của Công ty mà các khoản đầu tư/khoản cho vay của Bên Vay có dấu hiệu thua lỗ/khó thu hồi và/hoặc Bên Vay có bất kỳ dấu hiệu nào của việc mất khả năng thanh toán thì Công ty có quyền can thiệp để thu hồi khoản tiền vay ngay lập tức.	VND	VND
32102022-01/HĐVTS/TL-IPA	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	10,5%/năm	3 tháng			-	273.000.000.000
03012023-05/HÉVTS/TL	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	10,2%/năm	3 tháng			-	304.000.000.000
03042023-06/HÉVTS/TL	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	10,2%/năm	3 tháng			286.983.171.187	-
04072023-05/HÉVTS/TL	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	10,51%/năm	3 tháng			427.604.367.123	-
27092023-05/HÉVTS/TL	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	10,2%/năm	3 tháng			760.000.000.000	-
						227.000.000.000	-
						1.701.587.538.310	577.000.000.000

Phụ lục 03 : TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2023	1.930.000.000	4.116.746.545	1.043.393.370	7.090.139.915
Số dư tại ngày 30/09/2023	1.930.000.000	4.116.746.545	1.043.393.370	7.090.139.915
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư tại ngày 01/01/2023	1.785.249.767	1.463.838.920	1.014.917.209	4.264.005.896
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	144.750.233	493.820.415	8.267.274	646.837.922
Số dư tại ngày 30/09/2023	1.930.000.000	1.957.659.335	1.023.184.483	4.910.843.818
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2023	144.750.233	2.652.907.625	28.476.161	2.826.134.019
Tại ngày 30/09/2023	-	2.159.087.210	20.208.887	2.179.296.097

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.355.778.824 VND.

Phụ lục 04 : VAY (tiếp theo)

(1) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo	30/09/2023	01/01/2023
						VND	VND
Vay ngắn hạn							
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	0407/2023/HĐ VTS/IPA-NCT	06 tháng	0,5%/năm	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên Vay	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)	310.000.000.000	-
Vay dài hạn							
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	341/2020/HDT D/HKM/01	120 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn là 18 tháng	8,2%/năm tính đến ngày 08/07/2022; sau đó điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng của TPBank cộng biên độ 3,5%/năm	Mua bất động sản	Quyền nhận nhà ở, quyền đòi nợ các khoản phải thu, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh khai thác nhà ở, toàn bộ các quyền, quyền tài sản khác mà bên đảm bảo phát sinh theo Hợp đồng mua bán bất động sản	8.374.584.981	9.231.076.623

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

STT	Đợt phát hành	30/09/2023			01/01/2023		
		Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn
1	Đợt 1/2021 (Ngày 30/03/2021)	300.000.000.000	10,5	3 năm	300.000.000.000	10,5	3 năm
2	Đợt 2/2021 (Ngày 15/11/2021)	1.000.000.000.000	9,5	3 năm	1.000.000.000.000	9,5	3 năm
3	Đợt 3/2021 (Ngày 20/12/2021)	1.000.000.000.000	9,5	3 năm	1.000.000.000.000	9,5	3 năm
4	Đợt 1/2022 (Ngày 25/02/2022)	1.000.000.000.000	9,5	3 năm	1.000.000.000.000	9,5	3 năm
		<u>3.300.000.000.000</u>			<u>3.300.000.000.000</u>		

Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành các đợt nêu trên có các thông tin chung như sau:

- 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 vào các sản phẩm đầu tư an toàn, có lãi suất cố định trên thị trường vốn/tiền tệ để tối ưu hóa nguồn vốn cho Công ty;
 - (iv) Hỗ trợ vốn (gồm cả cho vay) cho các doanh nghiệp có liên quan, các công ty trong cùng tập đoàn; cho vay đối với các doanh nghiệp khác (ngắn hạn hoặc trung hạn) để tối ưu hiệu suất sử dụng vốn của Công ty;
 - (v) Đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan đến ngành nghề kinh doanh của Công ty; tái cơ cấu các khoản vay, bổ sung vốn lưu động cho Công ty.
- Các trái phiếu đã phát hành là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không phải khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp.
- Lãi suất cố định được trả định kỳ 12 tháng/ lần.
- Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức và các cá nhân.

Nguồn vốn huy động từ các đợt phát hành trái phiếu đã được Công ty sử dụng phù hợp với mục đích sử dụng vốn theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty.

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

	01/01/2023		Trong kỳ		30/09/2023	
	Số phải thu VND	Số phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số phải thu VND	Số phải nộp VND
- Thuế Giá trị gia tăng	-	151.466.365	1.347.799.579	671.726.522	-	827.539.422
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	516.591.175	1.478.499.106	1.951.815.476	-	43.274.805
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	6.000.000	6.000.000	-	-
	-	668.057.540	2.832.298.685	2.629.541.998	-	870.814.227

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

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

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2022	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 trước	356.392.790.000	(93.994.294.886)	-	(262.398.495.114)	-
Lỗ trong kỳ trước	-	-	-	(74.500.645.467)	(74.500.645.467)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(1.448.241.226)	(1.448.241.226)
Số dư tại ngày 30/09/2022	2.138.357.750.000	-	587.398.219	(46.413.713.168)	2.092.531.435.051
Số dư tại ngày 01/01/2023	2.138.357.750.000	-	587.398.219	24.309.677.920	2.163.254.826.139
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	(163.159.460.002)	(163.159.460.002)
Số dư tại ngày 30/09/2023	2.138.357.750.000	-	587.398.219	(138.849.782.082)	2.000.095.366.137

