CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 42/2021/CBTT-IPA	*Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021*

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK HÀ NỘI

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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

Công ty CP Tập đoàn Đầu tư I.P.A công bố thông tin về Báo cáo tài chính năm 2020 đã kiểm toán gồm:

- Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2020;
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/3/2020 tại website: http://www.ipa.com.vn/

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

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

NGUYỄN THỊ HƯƠNG THẢO

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A
Ký ngày: 31/3/2021 15:21:33

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	05 - 34
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	09 - 34

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100779693 do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/12/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 14/02/2017.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà	Vũ Nam Hương	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 3 tháng 8 năm 2020)
Ông	Vũ Hiền	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 8 tháng 8 năm 2020)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng;

- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Hội đồng Quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Cam kết khác

Hội đồng Quản trị cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Vũ Hiền
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2021

Số: 240321.032/BCTC.KT6

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A được lập ngày 24 tháng 03 năm 2021, từ trang 5 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngay và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Đỗ Mạnh Cường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0744-2018-002-1

Trần Quý Mai
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 3305-2020-002-1

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**512.836.022.226**	**35.996.738.819**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**2.377.778.768**	**1.494.357.600**
111	1. Tiền		1.377.778.768	494.357.600
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.000.000.000	1.000.000.000
120	**II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**1.278.647**	**79.118.000**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.278.647	110.200.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(31.082.000)
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**510.288.516.834**	**34.275.979.331**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	607.685.895	228.412.006
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	11.137.034.097	1.794.186.029
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	295.684.337.979	27.782.240.576
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	203.168.454.376	4.780.136.233
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(308.995.513)	(308.995.513)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**168.447.977**	**147.283.888**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	91.261.158	77.027.160
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		77.186.819	70.256.728
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.370.070.791.720**	**1.182.361.188.211**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**12.467.387.000**	**9.268.440.000**
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	12.467.387.000	9.268.440.000
220	**II. Tài sản cố định**		**645.000.247**	**879.545.688**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	645.000.247	879.545.688
222	*- Nguyên giá*		*3.355.778.824*	*3.355.778.824*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(2.710.778.577)*	*(2.476.233.136)*
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**		**5.221.918.811**	**7.795.441.316**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	5.221.918.811	7.795.441.316
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**1.351.717.903.494**	**1.164.369.963.302**
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.164.803.846.417	1.043.895.926.417
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		154.911.980.703	129.411.980.703
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		62.399.986.876	62.399.986.876
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(30.397.910.502)	(71.337.930.694)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**18.582.168**	**47.797.905**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	18.582.168	47.797.905
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.882.906.813.946**	**1.218.357.927.030**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**871.980.266.031**	**242.708.495.836**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**272.912.046.853**	**92.951.988.986**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		72.470.100	72.470.100
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	1.554.030.584	104.716.274
314	3. Phải trả người lao động		-	105.574.996
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	44.189.583.333	15.070.291.096
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	16	75.481.889.322	75.966.986.294
320	6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	149.982.123.288	-
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.631.950.226	1.631.950.226
330	**II. Nợ dài hạn**		**599.068.219.178**	**149.756.506.850**
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	599.068.219.178	149.756.506.850
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.010.926.547.915**	**975.649.431.194**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**17**	**1.010.926.547.915**	**975.649.431.194**
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
415	3. Cổ phiếu quỹ		(35.861.096.800)	(35.861.096.800)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		587.398.219	587.398.219
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		75.333.243.006	40.056.126.285
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*40.056.126.285*	*28.900.978.381*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*35.277.116.721*	*11.155.147.904*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.882.906.813.946**	**1.218.357.927.030**

Phan Thị Mến	**Nguyễn Thị Hương Thảo**	**Vũ Hiền**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
		Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**19**	**9.552.812.561**	**9.758.230.736**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**9.552.812.561**	**9.758.230.736**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**20**	**9.257.209.111**	**9.586.363.853**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**295.603.450**	**171.866.883**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28.534.853.526	18.349.964.904
22	7. Chi phí tài chính	22	3.643.209.611	2.893.836.672
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*44.011.292.237*	*14.648.707.763*
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	5.245.007.984	4.414.896.077
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**19.942.239.381**	**11.213.099.038**
31	11. Thu nhập khác	24	15.535.288.830	48.866
32	12. Chi phí khác		-	58.000.000
40	**13. Lợi nhuận khác**		**15.535.288.830**	**(57.951.134)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**35.477.528.211**	**11.155.147.904**
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25	200.411.490	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**35.277.116.721**	**11.155.147.904**

Phan Thị Mến	**Nguyễn Thị Hương Thảo**	**Vũ Hiền**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
		Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***35.477.528.211***	***11.155.147.904***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định		234.545.441	234.545.455
03	- Các khoản dự phòng		(40.971.102.192)	(11.979.061.140)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(29.070.135.955)	(18.349.964.904)
06	- Chi phí lãi vay		44.011.292.237	14.648.707.763
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***9.682.127.742***	***(4.290.624.922)***
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		(212.261.811.656)	(9.384.732.096)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		1.661.066.668	(9.986.138.229)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		14.981.739	(13.579.010)
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh		108.921.353	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(16.092.000.000)	(876.466.746)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(120.750.000)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(216.886.714.154)***	***(24.672.291.003)***
	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		(2.991.195.066)	(2.230.723.745)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		6.100.000.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(617.150.000.000)	(115.900.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		357.595.847.803	123.900.554.782
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(164.380.200.000)	(334.360.233.500)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.972.280.000	215.168.947.200
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		21.132.402.785	9.694.427.332
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(381.720.864.478)***	***(103.727.027.931)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		615.000.000.000	150.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(15.000.000.000)	(20.456.100.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(509.000.200)	(125.751.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***599.490.999.800***	***129.418.149.000***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**883.421.168**	**1.018.830.066**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**1.494.357.600**	**475.527.534**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	3	**2.377.778.768**	**1.494.357.600**

Phan Thị Mến	**Nguyễn Thị Hương Thảo**	**Vũ Hiền**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
		Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2020

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 kinh doanh 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 kinh doanh số 042493 do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 9/3/1998.

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 kinh doanh 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 sap 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 kinh doanh 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 sap 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.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 30 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 23 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính
Năm 2020, Công ty tiếp tục cho vay các tổ chức, cá nhân dẫn đến số dư các khoản cho vay và lãi cho vay năm nay tăng mạnh so với năm trước (Thuyết minh 7 và Thuyết minh 21);
Ngoài ra, trong năm Công ty thực hiện chuyển giao quyền khai thác Tòa nhà 90 Pasteur, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 24), các khoản hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư tăng (Thuyết minh 22) khiến cho lợi nhuận năm nay tăng mạnh so với năm trước.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty và các Công ty con.

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 và 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 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

2.7 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.8 . Tài sản cố định

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

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

- Máy móc, thiết bị khác	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 năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.10 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, kế toán tiếp tục thực hiện như sau:

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC thông báo từ BCC.

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, bao gồm: chi phí bảo hiểm, chi phí thuê văn phòng, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng.

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.

2.12 . 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.

2.13 . Vay

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

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

2.14 . Chi phí đi vay

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

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

2.15 . Chi phí phải trả

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

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

2.16 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

2.17 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.18 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm 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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a. Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b. Chính sách Ưu đãi thuế

Công ty áp dụng mức giảm 30% số thuế TNDN phải nộp cho năm quyết toán thuế 2020 theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020 hướng dẫn thực hiện Nghị quyết 116/2020/QH114 ngày 19/06/2020 do có doanh thu nhỏ hơn 200 tỷ VND.

c. Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

2.21 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền mặt	-	59.894.314
Tiền gửi ngân hàng	1.377.778.768	434.463.286
Các khoản tương đương tiền (*)	1.000.000.000	1.000.000.000
	2.377.778.768	**1.494.357.600**

(*) Tại ngày 31/12/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị 1.000.000.000 VND được gửi tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect với lãi suất 5%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect	400.685.895	-	96.412.006	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt	132.000.000	-	132.000.000	-
- Công ty Cổ phần Ong Trung Ương	75.000.000	-	-	-
	607.685.895	**-**	**228.412.006**	**-**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất quận Thốt Nốt	765.000.000	-	-	-
- Trung tâm nghiên cứu và quy hoạch Môi trường và Đô thị	560.000.000	-	560.000.000	-
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế API	785.210.000	-	216.050.000	-
- Trung tâm Nghiên cứu Ứng dụng thực nghiệm kiến trúc và xây dựng	100.000.000	-	100.000.000	-
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang (*)	8.019.876.313	-	-	-
- Các đối tượng khác	906.947.784	-	918.136.029	-
	11.137.034.097	**-**	**1.794.186.029**	**-**

(*) Là khoản thanh toán đợt 1, đợt 2 cho Công ty TNHH Bim Kiên Giang theo Hợp đồng mua bán biệt thự phố số PG-90 tại Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, thời gian bàn giao dự kiến là quý 3/2021.

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Khoáng sản và luyện kim Vạn Lợi Bắc Kạn (i)	150.000.000	-	150.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood (i)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
- Các nhân viên công ty đã nghỉ việc (i)	308.995.513	(308.995.513)	308.995.513	(308.995.513)
- Ông Nguyễn Mạnh Duyến (ii)	9.000.000.000	-	9.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Tài chính IPA (iii)	23.650.000.000	-	14.823.245.063	-
- Công ty TNHH Bất động sản AVIE (iv)	1.000.000.000	-	2.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (v)	225.575.342.466	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt (vi)	35.000.000.000	-	-	-
	295.684.337.979	**(308.995.513)**	**27.782.240.576**	**(308.995.513)**

(i) Khoản vay căn cứ vào các hợp đồng cho vay vốn giữa Công ty và Bên vay với thời hạn cho vay là 01 năm, không có lãi suất cho vay và tài sản đảm bảo khoản vay, khoản cho vay để phục vụ mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên vay.

(ii) Khoản vay không kỳ hạn theo hợp đồng số 2108/2018/HĐVĐT ngày 21/08/2018 giữa Công ty và ông Nguyễn Mạnh Duyến, lãi suất 10%/năm, mục đích vay là để sử dụng cho mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên vay. 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.

(iii) Khoản vay căn cứ vào các hợp đồng cho vay vốn giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Tài chính IPA với thời hạn 6 tháng, lãi suất 10,8%/năm, mục đích vay là để sử dụng cho mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên vay, không có tài sản đảm bảo khoản vay.

(iv) Khoản vay căn cứ theo hợp đồng số 2911/2019/HĐVV/IPA-ANVIE ngày 29/11/2019 giữa Công ty và Công ty TNHH Bất động sản ANVIE với thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 10,8%/năm, mục đích vay là để sử dụng cho mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên vay, không có tài sản đảm bảo khoản vay.

(v) Khoản vay căn cứ theo các hợp đồng cho vay vốn giữa Công ty và Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink với thời hạn vay 3 tháng, lãi suất 11%/năm, mục đích vay là để sử dụng vào mục đích 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.

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

(vi) Khoản vay căn cứ theo hợp đồng số 2904/HĐVV/IPA-TMV ngày 29/04/2020 giữa Công ty và Công ty CP Xây dựng và Thương mại Việt với thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 10,8%/năm, mục đích vay là để sử dụng vào mục đích 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.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	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	10.450.686.708	-	3.048.235.967	-
- Tạm ứng	1.397.554.711	-	422.699.740	-
- Phải thu khác	191.320.212.957	-	1.309.200.526	-
+ Chi hộ Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu	*765.212.957*	-	*1.299.339.301*	-
+ Phải thu về hợp tác đầu tư (*)	*190.555.000.000*	-	-	-
+ Các đối tượng khác	-	-	*9.861.225*	-
	203.168.454.376	**-**	**4.780.136.233**	**-**
b. Dài hạn				
- Ký quỹ Dự án Tòa nhà văn phòng tại TP. Hồ Chí Minh	-	-	1.800.000.000	-
- Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (**)	12.422.387.000	-	7.423.440.000	-
- Đặt cọc tiền thuê	45.000.000	-	45.000.000	-
	12.467.387.000	**-**	**9.268.440.000**	**-**

(*) Khoản phải thu về góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 102020/HĐHTĐT/GLX-I.P.A ngày 28/10/2020

Các bên tham gia bao gồm: Công ty CP Bất động sản Galaxy Land (Galaxy), Công ty CP Tập đoàn Đầu tư IPA (I.P.A) và Công ty CP đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (CIV);
Nội dung hợp tác là để phân phối sản phẩm bất động sản của Dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ tại phường Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt, Yên Sở, Hoàng Mai, dự án đang triển khai thi công xây dựng tại 31/12/2020;
Tỷ lệ góp vốn: I.P.A góp 30%; các bên còn lại góp 70%;
Kết quả hợp tác kinh doanh được phân chia từ Lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ góp vốn của các bên.
Tài sản đảm bảo là toàn bộ các cổ phiếu và toàn bộ cổ tức, quyền mua cổ phần và các lợi ích vật chất khác phát sinh từ 50 triệu cổ phiếu CIV (mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu) do các cổ đông của CIV nắm giữ.

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

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Dự án Tòa nhà văn phòng tại Tp Hồ Chí Minh (Thuyết minh 24)	-	5.564.717.571
- Chi phí giải phóng mặt bằng	-	*5.200.000.000*
- Chi phí tư vấn	-	*364.717.571*
Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (*)	5.221.918.811	2.230.723.745
- Chi phí tư vấn, thiết kế	*426.803.637*	*426.803.637*
- Chi phí phát triển dự án	*4.795.115.174*	*1.803.920.108*
	5.221.918.811	**7.795.441.316**

(*) 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, tiến độ thực hiện dự án là 5 năm, từ năm 2019 đến năm 2024. Dự án đang trong giai đoạn thiết kế, phát triển dự án.

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

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 02.

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
a. Ngắn hạn		
- Chi phí bảo hiểm	52.397.557	31.090.909
- Chi phí thuê văn phòng	38.863.601	45.936.251
	91.261.158	**77.027.160**
b. Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	18.582.168	47.797.905
	18.582.168	**47.797.905**

13 . VAY

Xem chi tiết Phụ lục 03.

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 04.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
- Lãi trái phiếu phát hành	42.539.583.333	14.620.291.096
- Phí phát hành trái phiếu	1.650.000.000	450.000.000
	44.189.583.333	**15.070.291.096**

16 . PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
- Kinh phí công đoàn	103.103 022	80.150.294
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	75.376.295 800	75.885.296.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.490 500	1.540.000
	75.481.889.322	**75.966.986.294**

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem chi tiết Phụ lục 05

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2020 VND	Tỷ lệ %	01/01/2020 VND	Tỷ lệ %
- Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	478.965.000.000	53,76	478.965.000.000	53,76
- Các cổ đông khác	412.017.480.000	46,24	412.017.480.000	46,24
	890.982.480.000	**100,00**	**890.982.480.000**	**100,00**

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu năm*	*890.982.480.000*	*890.982.480.000*
- *Vốn góp cuối năm*	*890.982.480.000*	*890.982.480.000*
Cổ tức, lợi nhuận		
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm*	*75.885.296.000*	*76.011.047.000*
- *Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền*	*509.000.200*	*125.751.000*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	509.000.200	125.751.000
- **Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm**	**75.376.295.800**	**75.885.296.000**

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

d. Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
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

	31/12/2020	01/01/2020
	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**

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

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

19 . TỔNG DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Cho thuê văn phòng và tài sản)	9.552.812.561	9.758.230.736
	9.552.812.561	**9.758.230.736**

20 . GIÁ VỐN DỊCH VỤ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (Cho thuê văn phòng và tài sản)	9.257.209.111	9.586.363.853
	9.257.209.111	**9.586.363.853**

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	22.294.866.526	5.836.976.644
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.239.987.000	5.678.961.950
Lãi từ chuyển nhượng cổ phiếu	-	6.834.026.310
	28.534.853.526	**18.349.964.904**

22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền vay	342.000.000	28.416.667
Lãi trái phiếu phát hành	43.669.292.237	14.620.291.096
Dự phòng/ Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(40.971.102.792)	(11.979.061.140)
Chi phí hoạt động tài chính khác	603.019.566	224.190.049
	3.643.209.811	**2.893.836.672**

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	70.802.695	57.480.238
Chi phí nhân công	3.298.841.179	3.196.352.601
Thuế, phí, và lệ phí	5.000.000	5.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.448.104.312	620.627.798
Chi phí khác bằng tiền	422.259.798	535.435.440
	5.245.007.984	**4.414.896.077**

24 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Khoản thu tiền hỗ trợ di dời giải phóng mặt bằng đã chi hộ (*)	535.282.429	-
Phí chuyển giao quyền khai thác sử dụng Tòa nhà (**)	15.000.000.000	-
Thu nhập khác	6.401	48.866
	15.535.288.830	**48.866**

Theo thỏa thuận về việc sửa đổi Hợp đồng chuyển giao quyền và nghĩa vụ số 01/2011/CKI-IPA-VND ký ngày 27/11/2011 giữa Công ty CP Cơ khí Ngành In, Công ty CP Tập đoàn Đầu tư IPA và Công ty CP Chứng khoán VNDirect với nội dung: Công ty CP Tập đoàn Đầu tư IPA chuyển giao toàn bộ quyền khai thác sử dụng tòa nhà tại 90 Pasteur, quận 1, TP Hồ Chí Minh với thời hạn tối thiểu là 10 năm và được phép gia hạn theo thời hạn thuê đất cho Công ty CP Chứng khoán VNDirect. Theo đó, năm 2020 Công ty CP Chứng khoán VNDirect phải thanh toán cho Công ty CP Tập đoàn đầu tư IPA phí chuyển giao và các khoản phí liên quan như sau:

(*) 6,1 tỷ VND liên quan đến các khoản chi phí mà Công ty CP Tập đoàn đầu tư IPA đã thực hiện chi trả liên quan đến dự án.

Sau khi bù trừ với số chi phí Công ty đã chi trả liên quan đến dự án Tòa nhà văn phòng tại 90 Pasteur với số tiền 5.564.717.571 VND (Thuyết minh số 9/Chỉ tiêu "Chi phí khác" - Mã số 32 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh), số thu nhập mà Công ty được nhận là 535.282.429 VND.

(**) 15 tỷ VND phí chuyển giao quyền khai thác sử dụng tòa nhà.

25 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	35.477.523.211	11.155.147.904
Các khoản điều chỉnh tăng	9.148.462.551	2.733.918.435
- Chi phí không được trừ	*9.148.462.551*	*2.733.918.435*
Các khoản điều chỉnh giảm	(43.194.480.120)	(13.889.066.339)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	*(6.239.987.000)*	*(5.678.961.950)*
- Kết chuyển lỗ từ hoạt động kinh doanh	*(36.954.493.120)*	*(8.210.104.389)*
Thu nhập chịu thuế TNDN	1.431.510.642	
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**286.302.128**	**-**
Chi phí thuế TNDN hiện hành được miễn giảm theo NĐ 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020	85.890.638	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**200.411.490**	**-**
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	**200.411.490**	**-**

26 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	85.104.786	57.480.238
Chi phí nhân công	4.509.660.970	3.473.453.007
Chi phí khấu hao TSCĐ	234.545.448	234.545.455
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.243.916.093	9.624.663.975
Chi phí khác bằng tiền	428.989.798	611.117.255
	14.502.217.095	**14.001.259.930**

27 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.377.778.768	-	1.494.357.600	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	216.243.527.271	-	14.276.988.239	-
Các khoản cho vay	295.684.337.979	(308.995.513)	27.782.240.576	(308.995.513)
Đầu tư ngắn hạn	1.278.647	-	110.200.000	(31.082.000)
	514.306.922.665	**(308.995.513)**	**43.663.786.415**	**(340.077.513)**

27 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	749.050.342.466	149.756.506.850
Phải trả người bán, phải trả khác	75.554.359.422	76.039.456.394
	824.604.701.888	**225.795.963.244**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, 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. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống
	VND
Tại ngày 31/12/2020	
Đầu tư ngắn hạn	1.278.647
	1.278.647
Tại ngày 01/01/2020	
Đầu tư ngắn hạn	79.118.000
	79.118.000

Rủi ro về lãi suất:

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

27 . 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 động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2020			
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.377.778.768	-	2.377.778.768
Phải thu khách hàng, phải thu khác	203.776.140.271	12.467.387.000	216.243.527.271
Các khoản cho vay	295.375.342.466	-	295.375.342.466
	501.529.261.505	**12.467.387.000**	**513.996.648.505**
Tại ngày 01/01/2020			
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.494.357.600	-	1.494.357.600
Phải thu khách hàng, phải thu khác	5.008.548.239	9.268.440.000	14.276.988.239
Các khoản cho vay	27.473.245.063	-	27.473.245.063
	33.976.150.902	**9.268.440.000**	**43.244.590.902**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2020			
Vay và nợ	149.982.123.288	599.068.219.178	749.050.342.466
Phải trả người bán, phải trả khác	75.554.359.422	-	75.554.359.422
	225.536.482.710	**599.068.219.178**	**824.604.701.888**
Tại ngày 01/01/2020			
Vay và nợ	-	149.756.506.850	149.756.506.850
Phải trả người bán, phải trả khác	76.039.456.394	-	76.039.456.394
	76.039.456.394	**149.756.506.850**	**225.795.963.244**

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.

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

a. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu gốc vay không bằng tiền mặt	-	13.946.927
Thu lãi vay không bằng tiền mặt	-	1.053.073

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
b. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	600.000.000.000	150.000.000.000
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	15.000.000.000	-
c. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	15.000.000.000	20.456.100.000

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

Ngày 03/03/2021, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết về việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu thuộc sở hữu của Công ty, sau khi chuyển nhượng Công ty không còn là công ty mẹ của Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu. Trong cùng ngày Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với các đối tác cá nhân, đến thời điểm phê duyệt phát hành Báo cáo này, giao dịch này vẫn chưa hoàn thành.

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

30 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Phan Thị Mến	**Nguyễn Thị Hương Thảo**	**Vũ Hiền**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
		Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2021

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	31/12/2020			01/01/2020		
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Vincom Retail (*)	VRE	1.278.647	1.278.647	-	110.200.000	79.118.000	(31.082.000)
		1.278.647	**1.278.647**	**-**	**110.200.000**	**79.118.000**	**(31.082.000)**

(*) Trong năm, Công ty đã bán 2.300 cổ phiếu Công ty Cổ phần Vincom Retail (VRE) với giá bán 18.650 VND/cổ phiếu. Tại ngày 31/12/2020, Số lượng cổ phiếu VRE Công ty sở hữu là 27 cổ phiếu.

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2019 và 31/12/2020.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Mã CK	31/12/2020			01/01/2020		
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con		***1.164.803.846.417***		***(24.449.986.993)***	***1.043.895.926.417***		***(69.699.316.754)***
Công ty TNHH MTV Tài chính IPA (a)		601.298.850.000		(8.871.043.834)	601.298.850.000		(29.480.539.035)
Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu (a) (1)		185.327.962.200		-	175.127.962.200		-
Công ty TNHH Bất động sản ANVIE (a)		154.000.000.000		(943.040.993)	154.000.000.000		(3.338.441.045)
Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood (a) (2)		-		-	17.972.280.000		(17.972.280.000)
Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In (a)		94.046.834.217		(14.635.902.166)	94.046.834.217		(18.908.056.674)
Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long (a)		1.450.000.000		-	1.450.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (a) (3)		128.680.200.000		-	-		-

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

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

	Mã CK	31/12/2020			01/01/2020		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết		***154.911.980.703***	***33.332.998.000***	***(5.947.923.509)***	***129.411.980.703***	***22.580.418.000***	***(1.638.613.940)***
Công ty Cổ phần Điện Nông thôn Trà Vinh (b)	DTV	7.596.330.703	33.332.998.000	-	7.596.330.703	22.580.418.000	-
Công ty CP Ong Trung Ương (a) (4)		147.315.650.000		(5.947.923.509)	121.815.650.000		(1.638.613.940)
Đầu tư vào đơn vị khác		***62.399.986.876***		***-***	***62.399.986.876***		***-***
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An (b)	HOT	38.876.032.500		-	38.876.032.500		-
Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO (a)		4.628.950.000		-	4.628.950.000		-
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (a)		18.895.004.376		-	18.895.004.376		-
		1.382.115.813.996	**33.332.998.000**	**(30.397.910.502)**	**1.235.707.893.996**	**22.580.418.000**	**(71.337.930.694)**

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

(b) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty CP Điện Nông thôn Trà Vinh và Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An được xác định theo giá đóng cửa của các cổ phiếu này trên sàn UPCOM và HOSE tại ngày 31/12/2019 và 31/12/2020. Đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An không xác định được giá đóng cửa vì không có giá giao dịch của cổ phiếu này tại ngày 31/12/2019 và 31/12/2020 cũng như các thời điểm gần các ngày này.

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

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

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2020 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH MTV Tài chính IPA	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội	100,00%	100,00%	Đầu tư tài chính
Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu	Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	54,90%	54,90%	Đầu tư khách sạn nghỉ dưỡng
Công ty TNHH Bất động sản ANVIE	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội	72,64%	72,64%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In	Số 102 A-B Hải Thượng Lãn Ông, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	98,61%	98,61%	Lắp đặt các máy chuyên dụng, thiết bị ngành in; Sửa chữa máy móc, thiết bị ngành in; bán buôn máy móc thiết bị, vật tư và nguyên phụ liệu ngành in.
Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long	Số 39 Lê Hồng Phong, Bình Thủy, Bình Thủy, Cần Thơ	100,00%	89,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ	99,00%	99,00%	Kinh doanh bất động sản

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

(1) Trong năm, Công ty tiếp tục góp vốn theo cam kết vào Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu. Tại ngày 31/12/2020, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty theo Điều lệ Công ty con là 54,90%.

(2) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 1.797.228 cổ phần tương đương với 89,96% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood cho Công ty Cổ phần Ong Trung Ương với đơn giá 10.000 VND/cổ phần. Tại ngày 31/12/2020, Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood không còn là công ty con của Công ty, khoản trích lập dự phòng vào Công ty này với số tiền 17.972.280.000 VND đã được hoàn nhập.

(3) Tại ngày 25/12/2020, Công ty đã nhận chuyển nhượng 9.900.000 cổ phần tương ứng với 99% vốn điều lệ tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ với giá 128.680.200.000 VND.

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

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

Đầu tư vào công ty liên liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2020 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Điện Nông thôn Trà Vinh	Khóm 1 - Phường 9 - Thị xã Trà Vinh - Tỉnh Trà Vinh	20,43%	20,43%	Đầu tư xây dựng, phát triển các công trình điện; Kinh doanh mua bán điện, vật tư chuyên ngành điện; Thiết kế, thi công các công trình điện
Công ty Cổ phần Ong Trung Ương	Số 19 Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội	44,96%	44,96%	Sản xuất và kinh doanh mật ong và các sản phẩm liên quan.

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

(4) Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 412.500 cổ phần của Công ty Cổ phần Ong Trung Ương với đơn giá 61.818 VND/cổ phần. Tại ngày 31/12/2020, tỷ lệ góp vốn và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Ong Trung Ương là 44,96%.

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty vào ngày 31/12/2020 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 Du lịch - Dịch vụ Hội An	10 Trần Hưng Đạo, Tp Hội An, Tỉnh Quảng Nam	16,99%	16,99%	Kinh doanh dịch vụ ăn uống, lữ hành, vui chơi giải trí; vận tải hành
Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO	148 Hoàng Hoa Thám, phường 12, quận Tân Bình, Tp.HCM	6,17%	6,17%	Bản lẻ, phân phối thuốc; Dịch vụ nhập khẩu ủy thác.
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc I là	Thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà, Lào Cai	6,44%	6,44%	Đầu tư dự án thủy điện

Phụ lục 02 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	**Cộng** **VND**
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.930.000.000	415.454.545	1.010.324.279	3.355.778.824
Số dư cuối năm	**1.930.000.000**	**415.454.545**	**1.010.324.279**	**3.355.778.824**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.206.249.779	259.659.078	1.010.324.279	2.476.233.136
Số tăng trong năm	192.999.996	41.545.445	-	234.545.441
- Khấu hao trong năm	*192.999.996*	*41.545.445*	-	*234.545.441*
Số dư cuối năm	**1.399.249.775**	**301.204.523**	**1.010.324.279**	**2.710.778.577**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	723.750.221	155.795.467	-	879.545.688
Tại ngày cuối năm	**530.750.225**	**114.250.022**	**-**	**645.000.247**

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.010.324.029 VND.

Phụ lục 03 : VAY

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Ong Trung Ương	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	149.982.123.288	-	149.982.123.288	149.982.123.288
- Trái phiếu phát hành	-	-	149.982.123.288	-	149.982.123.288	149.982.123.288
+ *Mệnh giá trái phiếu*	-	-	*150.000.000.000*	-	*150.000.000.000*	*150.000.000.000*
+ *Chi phí phát hành*	-	-	*(17.876.712)*	-	*(17.876.712)*	*(17.876.712)*
	-	**-**	**164.982.123.288**	**15.000.000.000**	**149.982.123.288**	**149.982.123.288**
b. Vay dài hạn						
- Trái phiếu phát hành	149.756.506.850	149.756.506.850	598.800.000.000	(493.835.616)	749.050.342.466	749.050.342.466
+ *Mệnh giá trái phiếu*	*150.000.000.000*	*150.000.000.000*	*600.000.000.000*	-	*750.000.000.000*	*750.000.000.000*
+ *Chi phí phát hành*	*(243.493.150)*	*(243.493.150)*	*(1.200.000.000)*	*(493.835.616)*	*(949.657.534)*	*(949.657.534)*
	149.756.506.850	**149.756.506.850**	**598.800.000.000**	**(493.835.616)**	**749.050.342.466**	**749.050.342.466**
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**149.756.506.850**	**149.756.506.850**			**599.068.219.178**	**599.068.219.178**

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

Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 1 ngày 30/01/2019. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 1.500.000 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 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 450.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức và các cá nhân.

Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 1/2020 ngày 15/04/2020. 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 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 200.000.000 VND. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức và các cá nhân.

Phụ lục 03 : VAY (tiếp theo)

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

Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 2/2020. 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.

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

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế Giá trị gia tăng	-	-	1.305.408.128	6.738.006	-	1.298.670.122
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	-	200.411.490	-	-	200.411.490
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	104.716.274	1.040.909.787	1.090.677.089	-	54.948.972
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
	-	**104.716.274**	**2.551.729.405**	**1.102.415.095**	**-**	**1.554.030.584**

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

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

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	**Cộng** **VND**
Số dư đầu năm trước	**890.982.480.000**	**79.884.523.490**	**(35.861.096.800)**	**587.398.219**	**28.900.978.381**	**964.494.283.290**
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	11.155.147.904	11.155.147.904
Số dư cuối năm trước	**890.982.480.000**	**79.884.523.490**	**(35.861.096.800)**	**587.398.219**	**40.056.126.285**	**975.649.431.194**
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	35.277.116.721	35.277.116.721
Số dư cuối năm nay	**890.982.480.000**	**79.884.523.490**	**(35.861.096.800)**	**587.398.219**	**75.333.243.006**	**1.010.926.547.915**