

Số: 42/2021/CBTT-IPA

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG 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**



**NGUYỄN THỊ HƯƠNG THẢO**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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



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

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

---

**NỘI DUNG**

Báo cáo của Hội đồng Quản trị	Trang
Báo cáo kiểm toán độc lập	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	04
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 63
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	05 - 07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	09 - 10
	11 - 63

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

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

### **BÁO CÁO 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 hợp nhất 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 hợp nhất cho Công ty.

#### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất: phần ảnh hưởng 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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;

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

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

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 số 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

**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



M.S.D.N:0100779693  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ  
Q. HAI BÀ TRƯNG

**Vũ Hiền**

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



Số: 240321.033/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 hợp nhất 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 63 bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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 cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 trích 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

**Công ty TNHH 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  
Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2021

**Trần Quý Mai**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 3305-2020-002-1



HÀNG KIỂM TOÁN  
AASC

aasc.com.vn

T: (84) 4 3824 1990 | F: (84) 4 3825 9973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam



MEMBER OF THE GLOBAL NETWORK AND ACCOUNTING NETWORK

AASC AUDITING FIRM

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A**Số 1, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du,  
quận Hai Bà Trưng, Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020		01/01/2020	
			VND		VND	
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.527.598.594.579</b>		<b>575.519.968.073</b>	
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>19.424.878.597</b>		<b>11.175.479.199</b>	
111	1. Tiền		16.624.878.597		8.175.479.199	
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.800.000.000		3.000.000.000	
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>906.954.116</b>		<b>11.466.692.825</b>	
121	1. Chứng khoán kinh doanh		906.954.116		12.546.864.825	
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-		(1.080.172.000)	
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.495.515.852.980</b>		<b>500.459.954.024</b>	
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	40.579.712.334		15.991.061.896	
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	30.340.459.555		22.696.559.096	
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.146.460.374.138		409.424.290.820	
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	283.000.028.669		56.443.433.434	
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.552.897.738)		(4.183.566.794)	
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		88.175.572		88.175.572	
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>6.874.794.431</b>		<b>48.707.284.806</b>	
141	1. Hàng tồn kho		7.075.009.731		48.817.988.020	
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(200.215.300)		(110.703.214)	
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.776.114.455</b>		<b>3.710.557.219</b>	
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	399.682.691		681.677.733	
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.001.756.503		1.605.548.226	
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	1.374.675.261		1.423.331.260	

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020		01/01/2020	
			VND	VND	VND	VND
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.592.732.142.426</b>		<b>2.312.927.586.980</b>	
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>29.558.440.008</b>		<b>11.517.940.000</b>	
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	29.558.440.008		11.517.940.000	
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>876.348.106.443</b>		<b>717.793.088.269</b>	
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	798.949.034.442		639.550.077.955	
222	- Nguyên giá		1.173.592.522.922		968.167.953.281	
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(374.643.488.480)		(328.617.875.326)	
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	77.399.072.001		78.243.010.314	
228	- Nguyên giá		87.076.423.426		87.021.423.426	
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.677.351.425)		(8.778.413.112)	
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>12.342.729.653</b>		<b>12.429.755.776</b>	
231	- Nguyên giá	14	17.403.806.849		17.274.564.486	
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.061.077.196)		(4.844.808.710)	
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>210.322.455.003</b>		<b>323.179.870.720</b>	
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	210.322.455.003		323.179.870.720	
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.215.390.696.864</b>		<b>1.016.794.649.405</b>	
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5	1.110.390.741.864		1.011.794.649.405	
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.000.000.000		5.000.000.000	
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		99.999.955.000		-	
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>248.669.714.455</b>		<b>231.212.282.810</b>	
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	150.649.473.511		155.310.170.284	
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	17.079.649.496		17.182.150.059	
269	3. Lợi thế thương mại	16	80.940.591.448		58.719.962.467	
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.120.330.737.005</b>		<b>2.888.447.555.053</b>	



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020		01/01/2020	
			VND	VND	VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.186.909.838.018</b>		<b>1.097.767.591.904</b>	
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>735.620.136.020</b>		<b>392.509.145.380</b>	
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		23.591.439.367		27.604.446.078	
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	30.070.302		3.601.435.561	
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	36.634.050.503		9.800.544.938	
314	4. Phải trả người lao động		2.241.411.333		1.878.809.302	
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	106.129.755.440		43.306.044.424	
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		978.069.423		1.051.362.169	
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	81.093.433.888		78.924.210.785	
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	464.794.731.480		218.072.393.598	
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		69.850.614		78.634.755	
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		20.057.323.770		8.191.263.770	
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.451.289.701.998</b>		<b>705.258.446.524</b>	
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	80.567.000.000		82.156.247.720	
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	1.292.005.497.511		542.871.511.278	
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	78.717.204.487		80.230.687.526	
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.933.420.898.987</b>		<b>1.790.679.963.149</b>	
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.933.420.898.987</b>		<b>1.790.679.963.149</b>	
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	22	890.582.480.000		890.982.480.000	
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		890.982.480.000		890.982.480.000	
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		79.884.523.490		79.884.523.490	
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		13.303.978.497		5.567.860.027	
415	4. Cổ phiếu quỹ		(35.861.096.300)		(35.861.096.800)	
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		26.607.957.739		11.135.720.799	
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		587.398.219		587.398.219	
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		495.420.764.130		378.507.479.267	
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		326.080.190.452		253.561.077.946	
421b	LNST chưa phân phối năm nay		169.340.573.678		124.946.401.321	
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		462.494.893.712		459.875.598.147	
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.120.330.737.005</b>		<b>2.888.447.555.053</b>	

**440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**

4.120.330.737.005

2.888.447.555.053

Phan Thị Mến  
Người lập biểuNguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng

Vũ Hiền

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

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020		Năm 2019	
			VND		VND	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	248.126.720.720	228.821.338.081		
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		18.401.800	18.156.311		
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		248.108.318.920	228.803.181.770		
11	4. Giá vốn hàng bán	25	151.251.098.440	176.473.826.003		
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		96.857.220.480	52.329.355.767		
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	121.462.682.494	110.378.806.687		
22	7. Chi phí tài chính	27	101.398.205.599	74.600.401.526		
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		99.209.338.319	73.703.406.511		
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		104.437.097.156	82.455.857.719		
25	9. Chi phí bán hàng	28	9.041.436.945	8.524.947.515		
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	40.728.446.102	31.653.569.309		
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		171.588.911.524	130.385.101.823		
31	12. Thu nhập khác	30	17.035.481.517	1.680.330.276		
32	13. Chi phí khác	31	2.063.192.852	7.361.790.236		
40	14. Lợi nhuận khác		14.972.288.665	(5.681.459.960)		
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		186.561.200.189	124.703.641.863		
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	2.707.050.934	1.041.705.822		
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33	(1.410.982.477)	(3.477.105.199)		
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		185.265.131.732	127.139.041.240		
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		169.340.573.678	124.946.401.321		
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		15.924.558.054	2.192.639.919		
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	1.940	1.431		



*(Handwritten signature)*

**Phạm Thị Mến**  
Người lập biểu

**Nguyễn Thị Hương Thảo**  
Kế toán trưởng

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

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2020		Năm 2019	
		VND		VND	
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>186.561.200.189</b>	<b>124.703.641.863</b>		
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	54.035.890.253	51.381.073.612		
03	- Các khoản dự phòng	359.886.939	1.561.201.579		
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	57.752.563	381.615		
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(217.714.559.095)	(191.295.716.674)		
06	- Chi phí lãi vay	99.209.338.319	73.703.406.511		
<b>08</b>	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>122.529.509.268</b>	<b>60.053.988.506</b>		
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	(230.725.441.693)	34.344.115.554		
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	41.742.978.289	*4.195.210.431		
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	46.574.133.563	26.585.606.473		
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	5.027.238.357	5.833.333.305		
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	11.639.910.709	1.383.338.183		
14	- Tiền lãi vay đã trả	(55.789.178.574)	(63.675.374.065)		
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.853.820.409)	(339.014.394)		
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(720.000.000)	(841.749.999)		
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(61.574.670.290)</b>	<b>72.539.453.994</b>		
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(90.394.671.595)	(79.161.882.967)		
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	6.106.000.000	465.000.001		
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(1.244.590.695.852)	(103.320.331.524)		
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	467.552.602.740	54.507.699.845		
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(153.946.419.849)	(246.894.419.470)		
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	178.741.698.200		
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	89.818.224.388	70.895.831.143		
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(925.454.960.168)</b>	<b>(124.766.404.772)</b>		
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	15.126.110.000		
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	(8.404.508.928)		
33	3. Tiền thu từ đi vay	1.240.585.643.897	370.180.045.148		
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	(244.730.319.782)	(347.391.553.040)		
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(509.000.200)	(125.751.000)		
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>995.347.323.915</b>	<b>29.384.342.180</b>		

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)  
(Tiếp theo)

Mã số	CHI TIẾT	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		8.317.693.457	(22.842.608.598)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		11.175.479.199	34.018.087.797
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(68.294.059)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	<u>19.424.878.597</u>	<u>11.175.479.199</u>

**Phan Thị MẾN**  
Người lập biểu

**Nguyễn Thị Hương Thảo**  
Kế toán trưởng



**Vũ Hiền**

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

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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 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 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 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 sáp nhập, vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A là 600.000.000 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 cơ một cổ đông duy nhất là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A thực hiện góp vốn. Khi nhận sáp nhập thì Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A không phát hành thêm cổ phần mới, vốn điều lệ của Công ty vẫn giữ nguyên là 600.000.000.000 VND.

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

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

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

Vốn điều lệ của Công ty là 890.982.480.000 đồng, tương đương 89.093.248 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 215 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 224 người).

**Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:

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

**Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư tài chính, tư vấn tài chính;
- Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán;

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

- Kinh doanh điện thương phẩm;
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản;
- Các dịch vụ khác.

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 9.900.000 cổ phần tương ứng với 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ. Giao dịch chuyển nhượng được hoàn tất vào ngày 25/12/2020, Công ty chính thức đạt được quyền kiểm soát từ thời điểm này. Do đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ đã được hợp nhất báo cáo tài chính kể từ ngày Công ty đạt quyền kiểm soát.

Trong năm, Công ty đã gia tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Ong Trung Lượng thông qua mua thêm cổ phần phổ thông từ các cổ đông khác.

**Cấu trúc tập đoàn****- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 gồm:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền bấu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty TNHH MTV Tài chính IPA	Hà Nội	100%	100%	Đầu tư tài chính
2. Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu Đà Nẵng	Đà Nẵng	54,90%	54,90%	Đầu tư khách sạn nghỉ dưỡng
3. Công ty TNHH Bất động sản Anvie (i)	Hà Nội	72,64%	72,64%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
4. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Homedirect (ii)	Hà Nội	70,00%	70,00%	Dịch vụ
5. Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	Lào Cai	66,40%	76,4%	Đầu tư dự án thủy điện
6. Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood	Hà Nội	75,17%	89,85%	Kinh doanh thực phẩm dinh dưỡng
7. Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In	Thành phố Hồ Chí Minh	98,61%	98,5%	Lắp đặt các máy chuyên dụng, thiết bị ngành in; Sửa chữa máy móc, thiết bị ngành in; Dịch vụ liên quan đến in
8. Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long	Cần Thơ	100,00%	89,00%	Kinh doanh bất động sản
9. Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An (iii)	Hà Nội	72,79%	100,00%	Kinh doanh bất động sản
10. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lũng Xuân (iii)	Hà Nội	72,64%	98,00%	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất
11. Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Đại Dương (iii)	Hải Phòng	58,64%	80,00%	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

- Báo cáo tài chính có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 gồm (tiếp theo):

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
12. Công ty CP Ong Trung Ương (iv)	Hà Nội	83,65%	98,22%	Kinh doanh, xuất khẩu các sản phẩm từ ong
13. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ	Hà Nội	99,00%	99,00%	Kinh doanh bất động sản

(i) Được đổi tên và chuyển đổi hình thức sở hữu từ Công ty TNHH MTV Học Viện IPA.

(ii) Công ty con gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Tài Chính IPA.

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

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

- Công ty có các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2020 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty CP Chứng khoán Vndirect (i)	Hà Nội	26,95%	26,95%	Kinh doanh chứng khoán
2. Công ty CP Khoáng Sản và Gang Thép Kim Sơn (ii)	Bắc Kạn	76,13%	30,00%	Khai thác khoáng sản và sản xuất
3. Công ty CP Dược Phẩm ECO (iii)	Thành phố Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Bản lẻ, phân phối thuốc; Dịch vụ nhập khẩu ủy thác
4. Công ty CP Giải pháp Phần mềm Tài chính (iv)	Hà Nội	21,78%	31,11%	Kinh doanh phần mềm tài chính
5. Công ty CP Du Lịch - Dịch Vụ Hội An (v)	Quảng Nam	20,01%	20,01%	Kinh doanh dịch vụ ăn uống, lễ hành, vui chơi giải trí; Vận tải hành khách
6. Công ty CP Điện Nông thôn Trà Vinh	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

(i) Công ty liên kết gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Tài Chính IPA.

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

- (ii) Công ty liên kết gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Tài Chính IPA. Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty TNHH MTV Tài Chính IPA tại Công ty Cổ phần Khoáng Sản và Gang Thép Kim Sơn là 30,00%.
- (iii) Công ty liên kết gián tiếp thông qua các khoản đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua công ty con là Công ty Cổ phần Cơ khí Ngành In với tổng tỷ lệ vốn góp là 20,00% vốn điều lệ.
- (iv) Công ty liên kết gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Dịch vụ Homedirect.
- (v) Công ty liên kết gián tiếp thông qua các khoản đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua công ty con là Công ty TNHH MTV Tài Chính IPA với tổng tỷ lệ vốn góp là 20,01% vốn điều lệ.

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

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

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

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

*Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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

Giao dịch hợp nhất kinh doanh qua một giai đoạn: Tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát, Công ty Cổ phần Nam Cần Thơ trở thành Công ty con của Công ty và được hợp nhất nhất kinh doanh vào Báo cáo Hợp nhất của Công ty từ thời điểm này.



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn: Trước ngày Công ty đạt được quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Ong Trung Ương thì đây là công ty liên kết của Công ty. Tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát, giá trị khoản đầu tư trước đây được Công ty đánh giá lại theo giá trị hợp lý và phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

- Trường hợp công ty mẹ thoả một phần vốn và vẫn nắm giữ quyền kiểm soát đối với công ty con: Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoả vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát với số lợi thế thương mại được ghi giảm;
- Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn.

### 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. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

### 2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

### 2.6 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

## Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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

### 2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết* mua trong năm bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

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

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

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị trị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

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

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

## Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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

### 2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

### 2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

### 2.10 . Tài sản cố định

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

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

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

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

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính: kết thúc ngày 31/12/2020

### **2.11 . Bất động sản đầu tư**

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc  
05 - 25 năm

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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.

### **2.13 . 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 sử 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.

### **2.14 . Chi phí trả trước**

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

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

### **2.15 . 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.

### **2.16 . Vay**

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

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

### **2.17 . 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 15 “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 cữờng 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.

### **2.18 . Chi phí phải trả**

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

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

### **2.19 . Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

### **2.20 . Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu nhận trước về số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

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

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

## **Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

### **2.21 . Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu của 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.

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

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

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.

### **2.22 . Doanh thu**

#### *Doanh thu bán hàng*

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

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

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu bán điện thương phẩm*

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

### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

## **2.23 . Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

## **2.24 . 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.

## **2.25 . Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

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

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

### 2.26 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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.

### 2.27 . Lãi trên cổ phiếu

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

### 2.28 . 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 viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

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



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

### 2.29 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

## 3 . HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

### 3.1 Mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nam Cán Thơ

Vào ngày 25/12/2020, Công ty mẹ đã hoàn tất việc mua 9.900.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nam Cán Thơ với giá trị đầu tư là 128.680.200.000 VND, tương đương với tỷ lệ 99% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nam Cán Thơ. Theo đó, tổng tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nam Cán Thơ đạt 99% và đạt được quyền kiểm soát. Tại ngày này, Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nam Cán Thơ trở thành công ty con của Tập đoàn.

Giá trị của các tài sản, nợ phải trả của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nam Cán Thơ vào ngày hợp nhất kinh doanh, lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:

	Giá trị hợp lý xác định tạm thời tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát
<b>Tài sản</b>	<b>VND</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	233.780.151
Các khoản phải thu ngắn hạn	65.621.107.096
Tài sản ngắn hạn khác	1.419.575.069
Tài sản cố định vô hình (thuần)	33.915.679
Tài sản dở dang dài hạn	33.326.179.207
Tài sản dài hạn khác	84.547.042
<b>Cộng tài sản</b>	<b>100.719.105.244</b>
<b>Nợ phải trả</b>	<b>117.674.529</b>
Nợ ngắn hạn	<b>117.674.529</b>
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>117.674.529</b>
<b>Tổng giá trị tài sản thuần</b>	<b>100.601.431.715</b>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	1.006.014.317
<b>Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng với lợi ích của Tập đoàn</b>	<b>99.595.417.398</b>
<b>Tổng giá trị của khoản đầu tư này</b>	<b>128.680.200.000</b>
Trong đó:	
Giá phí thanh toán bằng tiền tại ngày mua	128.680.200.000
<b>Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 16)</b>	<b>29.084.782.602</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ trong kỳ từ nghiệp vụ mua Công ty con</b>	
Số tiền thu từ Công ty con	233.780.151
Số tiền chi để mua Công ty con	(128.680.200.000)
<b>Tiền thuần đã thu từ nghiệp vụ mua Công ty con</b>	<b>(128.446.419.849)</b>

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

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

## Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Các số liệu kế toán ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được dựa trên giá trị hợp lý của tài sản thuần được xác định tạm thời vì Công ty đang tiến hành xem xét việc định giá độc lập các giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cán Thơ. Do đó, kết quả của việc định giá độc lập này chưa được hoàn thành tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

### 3.2 Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Ong Trung Ương

Vào ngày 4/5/2020, Tập đoàn đã mua thêm 2% sở hữu vào Công ty Cổ phần Ong Trung Ương, Công ty con gián tiếp của Công ty, tăng phần sở hữu thành 98,22% vào ngày này. Giá mua thêm được thanh toán bằng tiền cho cổ đông không kiểm soát với tổng số tiền là: 25.500.000.000 VND. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Công ty Cổ phần Ong Trung Ương tại ngày mua là 4.146.253.179 VND. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng do mua thêm là: 21.353.749.821 VND được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

### 3.3 Chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood từ Công ty con trực tiếp thành Công ty con gián tiếp

Vào ngày 29/09/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư IPA đã chuyển nhượng 89,96% sở hữu trong Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood cho Công ty Cổ phần Ong Trung Ương, Công ty con của Công ty và theo đó Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood trở thành Công ty con gián tiếp của Công ty vào ngày này. Việc chuyển đổi trên không phát sinh chênh lệch trong năm.

## 4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	1.124.834.363	827.800.892
Tiền gửi ngân hàng	15.500.044.234	7.347.678.307
Các khoản tương đương tiền (*)	2.800.000.300	3.000.000.000
	<b>19.424.878.597</b>	<b>11.175.479.199</b>

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

## 5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01.

## 6 . PHẢI THU NGÂN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020	01/01/2020
	Giá trị VND	Giá trị VND
	Dự phòng VND	Dự phòng VND
- Tập đoàn Điện lực Việt Nam - Công ty mua bán điện	-	12.611.663.458
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc	35.331.918.180	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	5.347.794.654	3.379.392.438
	(259.529.981)	(229.522.140)
	<b>40.679.712.834</b>	<b>15.991.061.896</b>
	<b>3.236.617.472</b>	-
<b>Trong đó: phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>(259.529.981)</b>	<b>(229.522.140)</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Viện kỹ thuật Công trình	1.417.400.000	-	1.417.400.000	-
- Trung tâm Giải phóng mặt bằng và Môi trường đô thị	10.570.288.983	-	10.498.036.983	-
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang	8.019.876.313	-	-	-
- Các nhà cung cấp khác	10.932.894.259	(99.189.994)	10.781.122.113	(98.189.994)
	<b>30.940.459.555</b>	<b>(99.189.994)</b>	<b>22.696.559.096</b>	<b>(98.189.994)</b>

**Trả trước cho người bán là các bên liên quan***(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)***8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (i)	960.975.342.466	-	331.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Xây dựng Toàn Phát (ii)	13.413.000.000	-	11.393.000.000	-
- Các nhân viên công ty đã nghỉ việc (iii)	308.995.513	(308.995.513)	308.995.513	(308.995.513)
- Công ty CP Xây dựng Ngâm Hà Nội (iv)	4.050.000.000	-	3.150.000.000	-
- Ông Nguyễn Mạnh Duyến (v)	9.000.000.000	-	9.000.000.000	-
- Công ty CP Lắp máy Điện nước Licogi (vi)	3.250.000.000	-	2.150.000.000	-
- Ông Lê Việt Bắc (vii)	49.000.000.000	-	49.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt (viii)	53.000.000.000	-	-	-

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty CP Licogi 15 (ix)	200.000.000	-	-	-
- Bà Vũ Thị Duyên (x)	29.650.000.000	-	-	-
- Bà Phan Thị Duyên (xi)	22.000.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác (iii)	1.613.036.159	(988.576.000)	3.422.295.307	(1.216.576.000)

<b>1.146.460.374.138</b>	<b>(1.297.571.513)</b>	<b>409.424.290.820</b>	<b>(1.525.571.513)</b>
--------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

<b>53.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.080.000.000</b>	<b>-</b>
-----------------------	----------	----------------------	----------

**Phải thu về cho vay các bên liên quan**

(Xem thông tin chi tiết tại *Thuyết minh 39*)

(i) Theo các hợp đồng cho vay:

+ Các hợp đồng cho vay vốn giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A 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. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2020 là 225.575.342.466 VND;

+ Các hợp đồng và phụ lục gia hạn hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: Khoản cho vay để phục vụ nhu cầu đầu tư, kinh doanh của Bên vay; Thời hạn vay là 1 năm, lãi suất từ 10,5%/năm đến 11,2%/năm; Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền tài sản, các tài sản và lợi ích khác thuộc sở hữu của Bên vay. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2020 là 696.000.000.000 VND;

+ Hợp đồng vay vốn số 16/03/2020/HĐVV/TL-ĐD ngày 16/03/2020 giữa Công ty CP Khách sạn Du lịch Đại Dương và Công ty CP Dịch vụ và đầu tư Trustlink: khoản chç vay để đầu tư, kinh doanh, thời hạn cho vay đến ngày 16/03/2021 với lãi suất 10,8%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2020 là 8.000.000.000 VND;

+ Hợp đồng vay số 29/12/2020/TL-Anvie ngày 29/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An và Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Trustlink: khoản cho vay để sử dụng cho mục đích đầu tư, kinh doanh. Thời hạn cho vay được hai bên thỏa thuận từ 29/12/2020 đến ngày 29/03/2021, lãi suất 10%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2020 là 3.000.000.000 VND;

+ Hợp đồng vay số 16/03/2020/HĐVV/TL-Anvie ngày 16/3/2020 giữa Công ty TNHH Bất động sản Anvie Hội An với Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: thời hạn vay từ 16/3/2020 đến 16/3/2021 với lãi suất 10,8%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2020 là 4.000.000.000 VND;

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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

- + Các hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Ong Trung ương và Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: Khoản cho vay để đầu tư kinh doanh; Thời hạn cho vay từ 04 tháng đến 12 tháng, lãi suất cho vay 10,8%/ năm; Tài sản đảm bảo khoản vay là các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2020 là 16.800.000.000 VND;
- + Các hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Homedirect và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink: Khoản cho vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn cho vay là 1 năm, lãi suất cho vay là 11%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2020 là 7.600.000.000 VND.
- (ii) Theo các hợp đồng và phụ lục gia hạn hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Công nghiệp Xây dựng Toàn Phát, khoản vay để thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, thanh toán tiền lương cho cán bộ nhân viên và các đội xây dựng phục vụ thi công công trình thủy điện Nậm Phàng B. Thời hạn cho vay từ 03 tháng đến 09 tháng kể từ thời điểm giải ngân. Lãi suất từ 12% đến 16%/360 ngày. Tài sản thế chấp là toàn bộ giá trị đã thi công tại công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B chưa được nghiệm thu thanh toán tương ứng với giá trị vay cùng tiền lãi khi đến hạn thanh toán. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2020 là 13.413.000.000 VND.
- (iii) Các khoản cho vay theo các hợp đồng, không lãi suất, thời hạn không xác định.
- (iv) Theo các hợp đồng Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà cho Công ty CP Xây dựng Ngâm Hà Nội vay để thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nhà thầu phụ phục vụ thi công hạng mục thuộc Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B. Thời gian cho vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay là 16%/360 ngày. Tài sản thế chấp là giá trị đã thi công tại công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B chưa được nghiệm thu thanh toán tương ứng với giá trị vay cùng tiền lãi khi đến hạn thanh toán. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2020 là 4.050.000.000 VND.
- (v) Khoản vay không kỳ hạn theo hợp đồng số 2108/2018/HĐVĐT ngày 21/08/2018 giữa Công ty và ông Nguyễn Mạnh Duyệt, 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. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2020 là 9.000.000.000 VND.
- (vi) Theo các hợp đồng Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà cho Công ty CP Lắp máy Điện nước Licogi vay để thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nhà thầu phụ phục vụ thi công hạng mục thuộc Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B. Thời gian cho vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay từ 15% đến 16%/360 ngày. Tài sản thế chấp là giá trị đã thi công tại công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B chưa được nghiệm thu thanh toán tương ứng với giá trị vay cùng tiền lãi khi đến hạn thanh toán. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2020 là 3.250.000.000 VND.
- (vii) Theo hợp đồng số 2612/2019/HĐVV/OTW-TL/CN ngày 26/12/2019 giữa Công ty CP Ong Trung Ương và ông Lê Việt Bắc. Thời hạn cho vay 01 năm, lãi suất cho vay 9%/ năm. Mục đích vay để đầu tư kinh doanh của Bên vay. Tài sản đảm bảo khoản vay là các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2020 là 49.000.000.000 VND.

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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

(viii) Theo các hợp đồng cho vay:

+ Hợp đồng số 2904/HĐVV/IPA-TMV ngày 29/04/2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư IPA và Công ty CP Xây dựng và Thương mại Việt: 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. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2020 là 35.000.000.000 VND;

+ Hợp đồng vay số 0408/HĐVV/IPA-TMV ngày 04/08/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Anvie Hội An và Công ty CP Xây dựng và Thương mại Việt: Mục đích vay là để sử dụng cho mục đích đầu tư, kinh doanh. Thời hạn cho vay được hai bên thỏa thuận từ 04/08/2020 đến ngày 04/02/2021, lãi suất 6%/năm. Tài sản đảm bảo 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 để đảm bảo nghĩa vụ quy định tại hợp đồng. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2020 là 18.000.000.000 VND.

(ix) Hợp đồng vay vốn số 21/1/2020/HĐVV/LICOGI 15-BH ngày 21/07/2020 giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Licogi 15, số tiền vay là 200 triệu VND, mục đích vay là để thanh toán cho các nhà thầu cung cấp vật tư, thiết bị, trả lương CBCNV thi công công trình, trả thầu phục vụ cung cấp các dịch vụ thi công Dự án thủy điện Nậm Phàng B. Thời gian cho vay 05 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay là 16%/360 ngày. Tài sản thế chấp là giá trị đã thi công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B chưa được nghiệm thu thanh toán tương ứng với giá trị vay cùng tiền lãi khi đến hạn thanh toán. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2020 là 200.000.000 VND.

(x) Hợp đồng vay vốn số 05/2020/NCT-TCKT ngày 29/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ và bà Vũ Thị Duyên, mục đích vay là đầu tư kinh doanh. Thời gian cho vay là 01 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay là 3,5%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2020 là 29.650.000.000 VND.

(xi) Hợp đồng vay vốn số 06/2020/NCT-TCKT ngày 29/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ và bà Phan Thị Duyên, mục đích vay là đầu tư kinh doanh. Thời gian cho vay là 01 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay là 3,5%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay là các tài sản được hình thành từ khoản vay và các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương đương bằng giá trị khoản vay. Số dư khoản cho vay tại thời điểm 31/12/2020 là 22.000.000.000 VND.

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**9 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a. Ngắn hạn</b>				
- Phải thu về lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay	50.666.272.326	-	27.748.317.244	-
- Tạm ứng	20.608.075.129	(3.375.872.600)	15.288.508.397	(1.493.382.349)
- Kỳ cược, kỳ quỹ	-	-	1.109.280.300	-
- Phải thu khác	211.725.681.214	(520.733.700)	12.297.327.793	(836.900.798)
+ Nhân viên tạm ứng đã nghỉ việc	439.858.629	(420.841.602)	772.118.260	(772.118.260)
+ Công ty TNHH Tuấn Hải - Phải thu về giá trị khối lượng thi công bị cắt giảm	462.004.893	-	462.004.893	-
+ Phải thu về hợp tác đầu tư (*)	190.555.000.000	-	-	-
+ Ban quản lý Dự án và phát triển quỹ đất quận Cái Răng (**)	18.393.564.747	-	-	-
+ Các khoản khác	1.875.252.945	(99.892.098)	11.063.204.640	(64.782.538)
	<b>283.000.028.669</b>	<b>(3.896.606.300)</b>	<b>56.443.433.434</b>	<b>(2.330.283.147)</b>
<b>b. Dài hạn</b>				
- Kỳ cược, kỳ quỹ	29.658.440.008	-	11.517.940.300	-
+ Kỳ quỹ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (***)	12.422.387.000	-	7.423.440.000	-
+ Kỳ quỹ Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (****)	13.148.053.008	-	-	-
+ Các khoản khác	4.088.000.000	-	4.094.500.000	-
	<b>29.658.440.008</b>	<b>-</b>	<b>11.517.940.000</b>	<b>-</b>
<b>c. Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>3.003.265.982</b>	<b>-</b>	<b>2.849.184.250</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

(\*) 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, Thành Phố, 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.

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**9 . PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

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

(\*\*\*) Chi tiết về dự án tại Thuyết minh 11.

**10 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	2.751.861.313	(200.215.300)	2.839.422.810	(110.703.214)
- Công cụ, dụng cụ	12.462.251	-	18.072.251	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.032.341.035	-	1.094.518.935	-
- Thành phẩm	1.879.995.756	-	981.941.199	-
- Hàng hóa	1.289.751.538	-	43.791.703.937	-
- Hàng gửi đi bán	108.597.838	-	92.329.188	-
	<b>7.075.009.731</b>	<b>(200.215.300)</b>	<b>48.817.988.020</b>	<b>(110.703.214)</b>

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Xây dựng cơ bản dở dang	209.597.539.985	-	209.597.539.985	323.179.870.720
+ Dự án Khu sinh thái Lăng Xuân (i)	5.416.176.821	-	5.416.176.821	5.416.176.821
+ Dự án Tòa nhà văn phòng tại TP Hồ Chí Minh	-	-	-	5.564.717.571
+ Dự án Khu du lịch ven biển Hòn Ngọc Á Châu (ii)	180.381.635.017	-	180.381.635.017	147.326.862.478
+ Dự án Nhà máy thủy điện Nậm Phàng B	-	-	-	160.435.404.229
+ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (iii)	5.221.918.811	-	5.221.918.811	2.230.723.745
+ Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (Riverine Cantho City) (iv)	14.932.614.460	-	14.932.614.460	-
+ Các dự án khác	3.645.194.876	-	3.645.194.876	2.205.985.876
- Sửa chữa lớn	724.915.018	-	724.915.018	-
+ Nhà máy Thủy điện	724.915.018	-	724.915.018	-
	<b>210.322.455.003</b>	-	<b>210.322.455.003</b>	<b>323.179.870.720</b>

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

(ii) Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000031 ngày 31/12/2007, điều chỉnh lần 1 ngày 25/07/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng với tổng mức đầu tư là 1.551 tỷ VND, tổng diện tích đất và bãi cát của dự án được quy hoạch là 170.000 m<sup>2</sup>, tại phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)**

Theo Thông báo thu hồi đất số 36/TB-UBND ngày 29/04/2020 và số 127/TB-UBND ngày 28/12/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng, Công ty bị thu hồi 24.486 m<sup>2</sup> diện tích đất và 26.220 m<sup>2</sup> diện tích bãi cát của Dự án Khu du lịch ven biển Hòn Ngọc Á Châu để xây dựng dự án Công viên công cộng phường Mỹ Khuê và dự án Khu vực bãi cát công cộng đoạn từ bãi tắm Sao Biển đến Khu du lịch Thành Đô, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, UBND Thành phố Đà Nẵng vẫn chưa có quyết định chính thức về chi phí bồi thường liên quan đến đất và tài sản trên đất bị thu hồi.

(iii) Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận 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, cuối năm 2019 dự án bắt đầu được thực hiện.

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 9).

(iv) Dự án Khu đô thị mới Nam Cần Thơ (Riverine Cantho City) theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3327/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của UBND thành phố Cần Thơ. Dự án được thực hiện tại phường Hưng Phú và phường Phú Thử, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Tổng diện tích đất khu dự án khoảng 99,86ha với số vốn đầu tư dự kiến là 2.655.000.000 VND. Thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm kể từ khi được cấp Quyết định chủ trương đầu tư dự án. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến từ năm 2019 đến năm 2024. Tại thời điểm 31/12/2020, dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng và triển khai các hạng mục tư vấn, thiết kế.

Tổng giá trị ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án cho Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Cần Thơ là 13.148.053.008 VND (Thuyết minh 9).

**12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Xem chi tiết Phụ lục 02.

**13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Xem chi tiết Phụ lục 03.

**14 . BÁT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Xem chi tiết Phụ lục 04.

**15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí bảo hiểm	232.837.030	131.019.982
- Chi phí thuê văn phòng	38.863.601	148.754.436
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	85.640.722	75.176.888
- Tiền cược thuê kênh và internet	-	237.366.666
- Các khoản khác	42.341.338	89.359.761
	<b>399.682.691</b>	<b>681.677.733</b>

**15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	437.503.716	410.283.234
- Chi phí sửa chữa cải tạo	1.762.044.546	397.778.900
- Chi phí vật tư, hiệu chỉnh thiết bị điện	435.083.325	489.584.600
- Phí tư vấn pháp lý cấp quyền sử dụng đất tại 19 Trúc Khê (i)	3.455.555.561	3.588.883.893
- Các khoản khác	290.754.340	372.353.979
- Lợi thế quyền thuê đất (ii)	144.268.531.523	150.051.280.678
	<b><u>150.649.473.511</u></b>	<b><u>155.310.170.284</u></b>

(i) Chi phí được phân bổ tương ứng với thời gian sử dụng đất tại Số 19 Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội đến năm 2046.

(ii) Tại thời điểm đạt quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Ong Trung Ương, Tập đoàn đã ghi nhận giá trị Lợi thế quyền thuê đất của Công ty con này theo giá trị hợp lý với số tiền 154.886.038.169 VND, chi phí phân bổ trong năm nay là 5.782.749.155 VND tương ứng với thời gian sử dụng đất.

**16 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Xem chi tiết Phụ lục 05.

**17 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

Xem chi tiết Phụ lục 06.

**18 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có	Giá trị	Số có
	VND	khả năng trả nợ	VND	khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Cơ điện Zhejiang Jinlun	6.145.742.738	6.145.742.738	3.898.397.031	3.898.397.031
- Công ty CP Công nghiệp Xây dựng Toàn Phát	5.161.571.238	5.161.571.238	5.161.571.238	5.161.571.238
- Công ty CP Nghe nhìn Toàn cầu	-	-	5.255.174.954	5.255.174.954
- Công ty CP Licogi 15	1.874.448.006	1.874.448.006	3.844.118.470	3.844.118.470
- Công ty CP Xây dựng ngầm Hà Nội	4.345.515.138	4.345.515.138	3.049.399.130	3.049.399.130
- Phải trả các đối tượng khác	6.064.162.747	6.064.162.747	6.395.785.255	6.395.785.255
	<b><u>23.591.439.867</u></b>	<b><u>23.591.439.867</u></b>	<b><u>27.604.446.078</u></b>	<b><u>27.604.446.078</u></b>

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Xem chi tiết Phụ lục 07.

**20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	39.825.620.436	24.324.753.328
- Lãi trái phiếu phát hành	42.539.583.333	14.620.291.096
- Phí phát hành trái phiếu	6.750.000.000	4.350.000.000
- Chi phí xây dựng nhà máy Thủy điện Nậm Phàng B	17.014.551.571	-
- Chi phí phải trả khác	-	11.000.000
	<b>106.129.755.440</b>	<b>43.306.044.424</b>
	<b>6.750.000.000</b>	<b>4.350.000.000</b>

**Chi phí phải trả với bên liên quan***(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)***21 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	894.554.555
- Kinh phí công đoàn	790.827.794	673.107.219
- Bảo hiểm xã hội	283.854.441	265.650.589
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.684.647.720	65.400.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	75.494.854.255	76.003.854.455
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.834.249.678	1.021.643.967
	<b>81.093.433.888</b>	<b>78.924.210.785</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	567.000.000	2.156.247.720
- Nhận đặt cọc (i)	80.000.000.000	80.000.000.000
	<b>80.567.000.000</b>	<b>82.156.247.720</b>
	<b>143.373.950.000</b>	<b>143.374.950.000</b>

**c. Phải trả khác là các bên liên quan***(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)*

(i) Khoản nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT theo hợp đồng số 01/2019/HĐĐCDA ngày 26/12/2019 về việc Đặt cọc cho hợp đồng Chuyển nhượng khu Văn Phòng hình thành trong tương lai tại Dự án Tòa nhà Văn Phòng, Trung tâm Nghiên cứu và Giới thiệu sản phẩm Ong của Công ty Cổ phần Ong Trung Ương tại địa chỉ 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội. Dự án đang trong giai đoạn xin cấp phép thực hiện đầu tư. Thời gian đặt cọc 30 tháng.

**22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Xem chi tiết Phụ lục 08.

**22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	31/12/2020		01/01/2020		Tỷ lệ	
	VND	%	VND	%	VND	%
- Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	478.965.000.000	53,73	478.965.000.000	53,76		
- Các cổ đông khác	412.017.480.000	46,24	412.017.480.000	46,24		
	<b>890.982.480.000</b>	<b>100,00</b>	<b>890.982.480.000</b>	<b>100,00</b>		

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

	Năm 2020		Năm 2019	
	VND	VND	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu				
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	890.982.480.000	890.982.480.000	890.982.480.000	890.982.480.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	890.982.480.000	890.982.480.000	890.982.480.000	890.982.480.000
Cổ tức, lợi nhuận				
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	76.003.854.455	76.129.605.455	76.129.605.455	76.129.605.455
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	509.000.200	125.751.000	125.751.000	125.751.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	509.000.200	125.751.000	125.751.000	125.751.000
- <b>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</b>	<b>75.494.854.255</b>	<b>76.003.854.455</b>	<b>76.003.854.455</b>	<b>76.003.854.455</b>

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	89.098.248	89.098.248
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	89.098.248	89.098.248
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	89.098.248	89.098.248
Số lượng cổ phiếu được mua lại ( <i>cổ phiếu quỹ</i> )	(1.803.500)	(1.803.500)
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(1.803.500)	(1.803.500)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	87.294.748	87.294.748
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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
Quỹ đầu tư phát triển	26.607.957.739	11.135.720.799
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	587.398.219	587.398.219
	<b>27.195.355.958</b>	<b>11.723.119.018</b>

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

Tập đoàn có tài sản cho thuê ngoài và tài sản thuê ngoài theo các Hợp đồng thuê hoạt động.

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu bán điện thương phẩm	159.629.788.985	107.366.958.927
Doanh thu kinh doanh thẻ Vcoin, thẻ viễn thông	35.767.732.807	69.930.888.740
Doanh thu bán thành phẩm	14.241.108.383	18.486.483.556
Doanh thu bán hàng hóa	13.483.093.226	9.340.554.251
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.813.814.310	20.609.941.417
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh (*)	6.191.183.009	3.086.501.190
	<b>248.126.720.720</b>	<b>228.821.338.081</b>
<b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b> ( <i>Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39</i> )	<b>25.230.061.384</b>	<b>13.911.482.075</b>

(\*) Là doanh thu về tiền thuê đất và dịch vụ có liên quan tại Khu đất 90 Pasteur, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn bán điện thương phẩm	72.054.005.165	62.084.347.208
Giá vốn kinh doanh thẻ Vcoin, thẻ viễn thông và dịch vụ công thông tin	43.109.124.598	72.539.093.516
Giá vốn của thành phẩm đã bán	7.337.986.152	14.441.563.135
Giá vốn của hàng hóa đã bán	7.125.997.420	4.271.269.014
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.527.007.377	15.951.794.042
Giá vốn từ hợp tác kinh doanh	2.314.228.573	2.350.990.597
Phân bổ lợi thế quyền thuê đất (Thuyết minh 15)	5.782.749.155	4.834.757.491
	<b>151.251.098.440</b>	<b>176.473.826.003</b>

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	75.491.250.490	38.799.219.779
Lãi bán các khoản đầu tư	8.725.939.600	28.313.500
Cổ tức, lợi nhuận được chia	37.244.928.980	35.438.034.450
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	22.028	68.536
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá cuối năm	541.396	5.404.654
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị theo phương pháp VCSH của khoản đầu tư phát sinh từ trước ngày đạt quyền kiểm soát công ty con	-	36.107.765.768
	<b>121.462.682.494</b>	<b>110.378.806.687</b>
<b>Trong đó: Doanh thu tài chính nhận từ các bên liên quan</b> ( <i>Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39</i> )	<b>37.779.876.648</b>	<b>34.280.085.741</b>

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A**Số 1, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du,  
quận Hai Bà Trưng, Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	55.540.046.082	59.083.115.415
Lãi trái phiếu phát hành	43.669.292.237	14.620.291.096
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	23.670	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá cuối năm	68.294.059	5.786.269
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất các khoản đầu tư	(1.080.172.000)	(44.975.120)
Chi phí phát hành trái phiếu	493.806.219	630.117.958
Lỗ do bán các khoản đầu tư	1.834.089.508	-
Chi phí tài chính khác	872.823.824	306.065.908
	<b>101.398.205.599</b>	<b>74.600.401.526</b>

**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	480.396.752	263.898.868
Chi phí nhân công	3.883.009.583	5.461.487.364
Chi phí khấu hao tài sản cố định	507.819.341	179.130.330
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.165.074.381	2.484.425.072
Chi phí khác bằng tiền	1.005.136.888	136.004.881
	<b>9.041.436.945</b>	<b>8.524.947.515</b>

**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	12.913.374.726	13.882.633.522
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	927.614.903	526.557.213
Chi phí khấu hao tài sản cố định	153.712.590	669.071.553
Thuế, phí, và lệ phí	1.481.853.907	1.603.345.868
Chi phí dự phòng	2.129.330.994	1.472.059.096
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.516.979.581	6.360.087.528
Chi phí khác bằng tiền	10.741.425.780	1.178.952.804
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại (Xem thuyết minh 16)	6.864.153.521	5.960.861.725
	<b>40.728.446.102</b>	<b>31.653.569.309</b>

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**30 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	6.00C.000	-
Tiền phạt thu được	-	34.461.000
Thu nhập từ cho thuê xe ô tô	161.79C.500	91.795.454
Tiền điện thu của nhà thầu, khách thuê văn phòng	445.448.652	1.325.318.338
Khoản thu tiền hỗ trợ đi dời giải phóng mặt bằng đã chi hộ (*)	535.282.429	-
Phí chuyển giao quyền và nghĩa vụ (**)	15.000.000.000	-
Tiền bồi thường thu hồi đất	597.999.999	-
Thu nhập khác	288.959.937	228.755.484
	<b>17.035.481.517</b>	<b>1.680.330.276</b>

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 "à nhà văn phòng tại 90 Pasteur với số tiền 5.564.717.571 VND (Thuyết minh số 9/Chi 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.

**31 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý, nhượng bán	-	1.533.474.542
Các khoản bị phạt	1.289.577.955	3.533.112.116
Ứng hộ, từ thiện	28.475.849	63.000.000
Chi phí tiền điện	571.499.938	1.743.952.711
Chi phí khác	173.639.110	488.250.867
	<b>2.063.192.852</b>	<b>7.361.790.236</b>

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.707.050.934	1.041.705.822
- <i>Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ</i>	200.411.490	-
- <i>Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty con</i>	2.506.639.444	1.041.705.822
Điều chỉnh khác	3.416.144	35.984.818
Thuế TNDN phải thu đầu năm	1.346.538.713	127.409.080
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.031.381.365	292.705.119
Thuế TNDN phải nộp tăng do hợp nhất kinh doanh	87.444.130	1.219.129.633
Thuế TNDN đã nộp trong năm	1.834.797.509	339.014.394
Thuế TNDN phải thu cuối năm	1.346.538.713	1.346.538.713
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>1.994.495.064</b>	<b>1.031.381.365</b>

**33 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI****a. Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	17.079.649.496	17.182.150.059
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>17.079.649.496</b>	<b>17.182.150.059</b>

**b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	78.717.204.487	80.230.687.526
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>78.717.204.487</b>	<b>80.230.687.526</b>

**c. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(1.513.483.040)	(1.358.642.801)
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	102.500.563	42.302.664
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	73.447.291
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(2.234.212.353)
	<b>(1.410.982.477)</b>	<b>(3.477.105.199)</b>



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**34 . LÃI CƠ BÀN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	169.340.573.678	124.946.401.321
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	169.340.573.678	124.946.401.321
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	87.294.748	87.294.748
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.940</b>	<b>1.431</b>

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

**35 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ**

Chi phí nguyên liệu, vật liệu  
Chi phí nhân công  
Chi phí khấu hao TSCĐ  
Chi phí dịch vụ mua ngoài  
Chi phí khác bằng tiền

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
	13.587.635.430	11.473.210.250
	26.256.987.895	29.805.320.582
	54.035.890.253	51.381.073.612
	22.721.983.018	29.902.948.228
	35.019.239.830	19.355.882.459
	<b>151.621.736.426</b>	<b>141.918.435.131</b>

**36 . 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
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.424.878.597	-	11.175.479.199	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	353.338.181.511	(4.156.136.281)	63.952.435.330	(2.559.805.287)
Các khoản cho vay	1.246.460.329.138	(1.297.571.513)	409.424.290.320	(1.525.571.513)
Đầu tư ngắn hạn	2.741.250	-	8.532.365.325	(1.080.172.000)
	<b>1.619.226.130.496</b>	<b>(5.453.707.794)</b>	<b>513.084.570.674</b>	<b>(5.165.548.800)</b>

Giá trị sổ kế toán

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	1 756.800.228.991	760.943.904.876
Phải trả người bán, phải trả khác	185.251.873.755	188.684.904.583
Chi phí phải trả	106.129.755.440	43.306.044.424
	<b>2.048.181.858.186</b>	<b>992.934.853.883</b>

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

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

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

**Tại ngày 31/12/2020**  
Đầu tư ngắn hạn

Từ 1 năm trở xuống  
VND

2.741.250

2.741.250

**Tại ngày 01/01/2020**  
Đầu tư ngắn hạn

7.452.193.325

7.452.193.325

Rủi ro về lãi suất:

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

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc nợ 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).

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.424.878.597	-	19.424.878.597
Phải thu khách hàng, phải thu khác	319.523.605.222	29.658.440.008	349.182.045.230
Các khoản cho vay	1.245.162.757.625	-	1.245.162.757.625
	<b>1.584.111.241.444</b>	<b>29.658.440.008</b>	<b>1.613.769.681.452</b>

**Tại ngày 01/01/2020**

Tiền và các khoản tương đương tiền	11.175.479.199	-	11.175.479.199
Phải thu khách hàng, phải thu khác	69.874.690.043	1.517.940.000	81.392.630.043
Các khoản cho vay	407.898.719.307	-	407.898.719.307
	<b>488.948.888.549</b>	<b>11.517.940.000</b>	<b>500.466.828.549</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>			
Vay và nợ	464.794.731.480	1.262.225.092.729	29.780.404.782
Phải trả người bán, phải trả khác	104.684.873.755	80.567.000.000	-
Chi phí phải trả	106.129.755.440	-	-
	<b>675.609.360.675</b>	<b>1.342.792.092.729</b>	<b>29.780.404.782</b>
			<b>2.048.181.858.186</b>

**Tại ngày 01/01/2020**

Vay và nợ	218.072.393.598	511.873.767.124	30.997.744.154
Phải trả người bán, phải trả khác	106.528.656.863	82.156.247.720	-
Chi phí phải trả	43.306.044.424	-	-
	<b>367.907.094.885</b>	<b>594.030.014.844</b>	<b>30.997.744.154</b>
			<b>992.934.853.883</b>

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.

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**37 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC 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.

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 hợp nhất này.

**38 . BÁO CÁO BỘ PHẬN****Theo lĩnh vực kinh doanh:**

Xem chi tiết Phụ lục 09.

**Theo khu vực địa lý:**

Xem chi tiết Phụ lục 10.

**39 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

Mối quan hệ	Năm 2020		Năm 2019	
	VND		VND	
<b>Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect</b>				
- Cho thuê văn phòng, điện nước và tiền vận chuyển	8.894.012.561		9.266.830.736	
- Chi phí hỗ trợ di dời giải phóng mặt bằng chi hộ	535.282.429		-	
- Phí chuyển giao quyền và nghĩa vụ	15.000.000.000		-	
- Gửi tiền có kỳ hạn	20.500.000.000		40.000.000.000	
- Tắt toán tiền gửi có kỳ hạn	20.500.000.000		39.000.000.000	
- Phí phát hành trái phiếu	1.200.000.000		450.000.000	
- Lãi tiền gửi	1.232.877		2.638.891	
- Chi phí đào tạo	-		1.000.000	
<b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect</b>				
- Phí phát hành trái phiếu	1.350.000.000		-	
<b>Giao dịch giữa Công ty CP Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect</b>				
- Doanh thu hợp tác kinh doanh	5.831.183.009		2.734.683.009	

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**39 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo):**

Giao dịch phát sinh trong năm (tiếp theo):

Mối quan hệ	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect</b> - Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	9.104.177.503	1.690.644.632
<b>Giao dịch giữa Công ty TNHH MTV Tài chính IPA và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect</b> - Cổ tức được chia	28.094.177.000	28.094.177.000
<b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ương và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect</b> - Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm - Doanh thu tiền điện - Doanh thu cho thuê văn phòng	476.688.311 2.772.488 -	- 1.141.882 98.181.816
<b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Hòa Ngọc Á Châu và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect</b> - Gửi tiền có kỳ hạn - Tất toán tiền gửi có kỳ hạn	2.000.000.000 2.000.000.000	2.260.000.000 2.260.000.000
<b>Giao dịch giữa Công ty TNHH Bất Động sản Anvie và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect</b> - Doanh thu cho thuê văn phòng	804.000.000	-
<b>Giao dịch giữa Công ty TNHH Bất Động sản Anvie và Công ty Cổ phần xây dựng và Thương Mại Việt</b> - Lãi cho vay	559.463.333	15.111.250
<b>Giao dịch giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ HomeDirect và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect</b> - Doanh thu cung cấp dịch vụ	120.000.000	120.000.000
<b>Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Hội An</b> - Cổ tức được chia	1.903.265.000	2.773.329.000

**39 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo):**

Giao dịch phát sinh trong năm (tiếp theo):

Mối quan hệ	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b>Giao dịch giữa Công ty TNHH MTV Tài chính IPA và Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Hội An</b> - Cổ tức được chia	337.400.000	491.640.000
<b>Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO</b> - Cổ tức được chia	1.110.948.000	-
<b>Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Điện Nông thôn Trà Vinh</b> - Cổ tức được chia	3.225.774.000	2.903.189.600
<b>Giao dịch giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần xây dựng và Thương Mại Việt</b> - Lãi cho vay	2.547.616.438	15.111.250

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

Mối quan hệ	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Số dư giữa Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect</b> - Phải thu khách hàng ngắn hạn - Tiền gửi có kỳ hạn - Trả trước cho người bán ngắn hạn - Phải thu khác ngắn hạn - Phải trả khác ngắn hạn - Chi phí phải trả về phí phát hành trái phiếu	400.685.895 1.000.000.000 - 1.232.877 - 1.650.000.000	- 1.000.000.000 96.412.006 - 1.000.000 450.000.000
<b>Số dư giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect</b> - Chi phí phải trả về phí phát hành trái phiếu	2.100.000.000	900.000.000
<b>Số dư giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Homedirect và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect</b> - Chi phí phải trả về phí phát hành trái phiếu	3.000.000.000	3.000.000.000

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**39 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo):**

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

Mối quan hệ	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Số dư giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect</b>		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	2.703.931.577	-
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	12.305.537
<b>Số dư giữa Công ty CP Cơ khí Ngành In và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect</b>		
- Phải trả ngắn hạn khác	15.403.000	15.400.000
- Phải trả dài hạn khác	500.000.000	500.000.000
<b>Số dư giữa Công ty CP Ong Trung Ương và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect</b>		
- Nhận đặt cọc	80.000.000.000	80.000.000.000
<b>Số dư giữa Công ty mẹ và Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&amp;H</b>		
- Cổ tức phải trả	62.358.550.000	62.858.550.000
<b>Số dư giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Anive Hội An và ông Vũ Hiền</b>		
- Phải thu ngắn hạn khác	-	2.834.073.000
<b>Số dư giữa Công ty mẹ và Công ty cổ phần xây dựng và Thương Mại Việt</b>		
- Phải thu về cho vay	35.000.000.000	-
- Phải thu ngắn hạn khác	2.547.616.438	-
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	132.000.000	-
<b>Số dư giữa Công ty TNHH Bất Động sản Anvie và Công ty cổ phần xây dựng và Thương Mại Việt</b>		
- Phải thu về cho vay	18.000.000.000	1.080.000.000
- Phải thu ngắn hạn khác	454.416.667	15.111.250

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**39 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo):**

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

*Thu nhập của các thành viên trong Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc*

Chức vụ	Năm 2020		Năm 2019	
	VND		VND	
- Ông Vũ Hiền	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000
- Bà Phạm Minh Hương	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000
- Ông Vũ Hoàng Việt	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000
- Bà Nguyễn Ngọc Thanh	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000
- Bà Vũ Nam Hương	110.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000
	<b>350.000.000</b>	<b>300.000.000</b>		

**40 . SỐ LIỆU SO SÁNH**Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán (toán: 79693-C.T.Đ) 

  
**Phan Thị Mến**  
 Người lập biểu

  
**Nguyễn Thị Hương Thảo**  
 Kế toán trưởng

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



**Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2020	01/01/2020
Đầu tư dài hạn		
- Trái phiếu	99.999.955.000	-
+ Công ty Cổ phần Dầu từ và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (i)	99.999.955.000	-
<b>99.999.955.000</b>	<b>99.999.955.000</b>	<b>-</b>
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc
VND	VND	VND
Dự phòng	Dự phòng	Dự phòng
VND	VND	VND

(i) Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31/12/2020 là trái phiếu do Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Công ty mua của Công ty Cổ phần Dầu từ và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ, bao gồm 500.000 trái phiếu mã CIV 202006 và 479.000 trái phiếu mã CIV 202007 với kỳ hạn từ 31/08/2020 đến 31/08/2023, lãi suất 10,5%/năm, giá mua 102.145 VND/trái phiếu, tổng giá trị mua là 99.999.955.000 VND.

**b. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2020	01/01/2020
Mã CK	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND
	Giá trị hợp lý	Giá gốc
	VND	VND
	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
	VND	VND
	Dự phòng	Dự phòng
	VND	VND
- Tổng giá trị cổ phiếu	2.741.250	11.587.089.500
+ Công ty Cổ phần Vincom Retail (*) (1)	2.741.250	2.626.000.000
+ Công ty CP Du lịch Bình Định (*) (2)	-	4.014.499.500
+ Công ty Cổ phần Vinhomes (*) (i) (3)	-	4.946.590.000
VHM	-	4.664.000.000
- Tổng giá trị trái phiếu	904.212.866	959.775.325
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (*) (4)	-	959.775.325
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Nội (*) (5)	904.212.866	959.775.325
HNG BOND	904.212.866	-
DXG.2018.01	-	-
904.212.866	-	-
2.741.250	2.741.250	12.546.864.825
2.741.250	2.741.250	12.546.864.825
906.954.116	2.741.250	7.452.193.325
2.741.250	-	(1.080.172.000)

(\*) Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh tại ngày 01/01/2020 và 31/12/2020 được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này tại ngày lập Báo cáo tài chính trên sàn HOSE lần lượt tại ngày 31/12/2019 và ngày 31/12/2020.

(\*\*) 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.

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

**b. Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)**

Lí do thay đổi đối với từng khoản đầu tư/loại cổ phiếu, trái phiếu:

- (1) Trong năm, Công ty mẹ và các Công ty con đã bán 53.720 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom Retail (VRE) theo nhiều đợt khác nhau, tổng lỗ phát sinh là 1.529.334.897 VND. Tại ngày 31/12/2020, Công ty còn sở hữu 57 cổ phiếu VRE.
- (2) Trong năm, Các Công ty con đã bán hết 353.390 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Du lịch Bình Định với giá 36.000 VND/cổ phiếu, tổng lãi phát sinh là 9.008.529.600 VND. Tại ngày 31/12/2020, Công ty không còn sở hữu cổ phiếu này.
- (3) Trong năm, Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (Công ty con của Công ty) đã bán hết 55.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinhomes (VHM) với giá 84.800 VND/cổ phiếu, tổng lãi phát sinh là 54.175.789 VND. Tại ngày 31/12/2020, Công ty không còn sở hữu cổ phiếu này.
- (4) Trong năm, Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (Công ty con của Công ty) đã bán hết 9.331 trái phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh, trong đó lần 1 bán 1.867 trái phiếu với giá là 100.000 VND/trái phiếu và lần 2 bán 7.464 trái phiếu với giá 103.988 VND/trái phiếu, tổng lỗ phát sinh là 3.765.111 VND.
- (5) Trong năm, Công ty Cổ phần Ong Trung Ương (Công ty con của Công ty) mua 9.102 trái phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô với giá mua 109.871 VND/trái phiếu theo hợp đồng mua bán trái phiếu ngày 16/04/2020. Thời hạn trái phiếu từ ngày 15/05/2019 đến 15/05/2021, kỳ tính lãi 1 năm/lần, lãi suất năm đầu tiên là 10,5%/năm.

**c. Đầu tư vào công ty liên kết**

Mã CK	Địa chỉ	31/12/2020			01/01/2020		
		Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
VND	Tp. Hà Nội	26,95	26,95	1.009.269.564.279	26,94	26,94	903.379.838.810
	Tỉnh Bắc Kạn	76,13	30,00	-	76,13	30,00	-
	Tp. Hồ Chí Minh	20,00	20,00	13.416.108.395	20,00	20,00	16.901.952.534
	Tp. Hà Nội	21,78	31,11	18.131.485.959	22,32	31,89	15.758.214.397
HOT	Tỉnh Quảng Nam	20,01	20,01	48.317.723.796	20,01	20,01	55.759.341.434
DTV	Tỉnh Trà Vinh	20,43	20,43	21.255.859.435	20,43	20,43	19.995.302.230
				<u>1.110.390.741.864</u>			<u>1.011.794.649.405</u>

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

**c. Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

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

(i) Công ty liên kết gián tiếp thông qua công ty con là Công ty TNHH MTV Tài chính IPA.

(ii) Công ty liên kết gián tiếp thông qua Công ty con là Công ty TNHH MTV Tài chính IPA. Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty TNHH MTV Tài chính IPA tại Công ty Cổ phần Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn là 30%. Ngày 22/6/2015, Ban Quản lý các khu công nghiệp Thanh Bình (Bắc Kạn) đã ban hành quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư đối với 02 dự án Đầu tư xây dựng khu liên hợp gang thép công suất 250.000 tấn/năm và Dự án đầu tư xây dựng nhà máy nung tuynen quặng sắt công suất 600.000 tấn/năm của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn. Sau đó, vào ngày 21/04/2017, Công ty đã gửi công văn số 03/2017/KS lên UBND tỉnh Bắc Kạn và các Sở ban ngành về việc xin cấp Dự án đầu tư Khu liên hợp: Nhà máy tuynen quặng đa kim công suất 600.000 tấn/năm.

(iii) Công ty liên kết gián tiếp thông qua các khoản đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua công ty con là Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng In với tổng tỷ lệ vốn góp là 20,00% vốn điều lệ.

(iv) Công ty liên kết gián tiếp thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Dịch vụ Homedirect.

(v) Công ty liên kết gián tiếp thông qua các khoản đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua công ty con là Công ty TNHH MTV Tài chính IPA với tổng tỷ lệ vốn góp là 20,01% vốn điều lệ.

**Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem Thuyết minh 39.**

**d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2020	01/01/2020
Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
5.000.000.000	-	5.000.000.000
-	-	-
<b>5.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>5.000.000.000</b>

- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt

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

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

(i) Được đổi tên từ Công ty Cổ phần Công ứng vật liệu Công trình. Công ty TNHH Bất động sản Anvie (Công ty con của Công ty) đăng ký góp 71,43% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt. Tài ngày 31/12/2020, Công ty đã góp đủ số vốn góp đăng ký.

Phụ lục 02 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Số dư đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số dư cuối năm	Giá trị hao mòn lũy kế	Số dư đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số dư cuối năm	Giá trị còn lại	Tài ngày đầu năm	Tài ngày cuối năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	673.392.716,201	167.712.661,437	-	-	841.105.377,638	328.790.847,961	1.364.373,985	(52.000,000)	1.364.373,985	142.408.846,992	148.663.815,680	148.663.815,680
Máy móc thiết bị	291.072.662,672	37.718.185,289	-	-	328.790.847,961	1.364.373,985	(52.000,000)	1.364.373,985	1.250.123,963	162.206.206,992	166.584.640,969	166.584.640,969
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	1.416.373,985	-	-	-	1.364.373,985	1.364.373,985	(52.000,000)	1.364.373,985	1.250.123,963	162.206.206,992	166.584.640,969	166.584.640,969
Thiết bị, dụng cụ	1.988.548,965	45.722,915	-	-	2.034.271,880	2.034.271,880	-	2.034.271,880	1.681.218,912	162.206.206,992	171.794,783	171.794,783
Cây lâu năm, vật và cho việc vật làm	226.160,265	-	-	-	226.160,265	226.160,265	-	226.160,265	226.160,265	226.160,265	-	-
hữu hình khác	71.491,193	-	-	-	71.491,193	71.491,193	-	71.491,193	48.132,034	48.132,034	31.822,411	31.822,411
TSCĐ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.359,159	23.359,159
Công VND	968.167.953,281	205.476.569,641	45.722,915	205.430.846,726	1.173.592.522,922	328.790.847,961	(52.000,000)	328.790.847,961	374.643.488,480	374.643.488,480	639.550.077,955	639.550.077,955

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 634.986.134.462 VND;  
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11.668.019.876 VND.

(\*) Ngày 1/10/2020, nhà máy Thủy điện Nậm Phang B đã ngừng thu hoàn thành đưa vào sử dụng. Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (Công ty con của Công ty) đang ghi nhận tạm tăng nguyên giá tài sản. Nguyên giá tài sản sẽ thay đổi sau khi có quyết toán dự án hoàn thành.

Phụ lục 03 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HÌNH

Nguyên giá	Số dư đầu năm	Số tăng trong năm	Số dư cuối năm	Gia trị hao mòn lũy kế	Số dư đầu năm	Số tăng trong năm	Số dư cuối năm	Số cuối năm	Gia trị còn lại	Tại ngày đầu năm	Tại ngày cuối năm
Nguyên giá	Số dư đầu năm	Số tăng trong năm	Số dư cuối năm	Gia trị hao mòn lũy kế	Số dư đầu năm	Số tăng trong năm	Số dư cuối năm	Số cuối năm	Gia trị còn lại	Tại ngày đầu năm	Tại ngày cuối năm
Quyền sử dụng đất	77.000.000,000	-	77.000.000,000	-	-	-	77.000.000,000	-	77.000.000,000	77.000.000,000	77.000.000,000
Phân mềm	9.023.627,442	55.000,000	9.078.627,442	55.000,000	21.083,321	733.468,260	8.892.205,746	8.892.205,746	885.973,277	885.973,277	186.421,696
Phân mềm	997.795,984	-	997.795,984	-	-	144.386,732	785.145,679	785.145,679	357.037,037	357.037,037	212.650,305
TSCĐ vô hình khác	87.021.423,426	55.000,000	87.076.423,426	55.000,000	877.854,992	898.938,313	9.677.351,425	9.677.351,425	78.243,010,314	78.243,010,314	77.399,072,001
Cộng											

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.410.494.934 VND.

**Phụ lục 04 : BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Nguyên giá	Số dư đầu năm	Số tăng trong năm	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm	Số tăng trong năm	Số dư cuối năm	Giá trị còn lại	Tại ngày đầu năm	Tại ngày cuối năm
Nguyên giá	4.537.500.000	-	4.537.500.000	4.537.500.000	-	4.537.500.000	Nguyên giá	4.537.500.000	4.537.500.000
Số dư đầu năm	-	-	-	-	-	-	Hao mòn lũy kế	7.892.255.776	7.892.255.776
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-		7.805.229.653	7.805.229.653
Số dư cuối năm	-	-	-	-	-	-		5.061.077.196	5.061.077.196
Số dư đầu năm	4.537.500.000	12.737.064.486	17.274.564.486	4.844.808.710	216.268.486	5.061.077.196	Giá trị còn lại	12.429.755.776	12.429.755.776
Số tăng trong năm	-	129.242.363	129.242.363	216.268.486	216.268.486	216.268.486		12.342.729.653	12.342.729.653
Số dư cuối năm	-	129.242.363	129.242.363	4.844.808.710	486.534.972	5.331.343.196		12.342.729.653	12.342.729.653
Quyền sử dụng đất	4.537.500.000	12.737.064.486	17.274.564.486	4.844.808.710	216.268.486	5.061.077.196		12.342.729.653	12.342.729.653
VND	4.537.500.000	12.737.064.486	17.274.564.486	4.844.808.710	216.268.486	5.061.077.196		12.342.729.653	12.342.729.653
VND	4.537.500.000	12.737.064.486	17.274.564.486	4.844.808.710	216.268.486	5.061.077.196		12.342.729.653	12.342.729.653
VND	4.537.500.000	12.737.064.486	17.274.564.486	4.844.808.710	216.268.486	5.061.077.196		12.342.729.653	12.342.729.653
VND	4.537.500.000	12.737.064.486	17.274.564.486	4.844.808.710	216.268.486	5.061.077.196		12.342.729.653	12.342.729.653

Chi tiết danh mục bất động sản đầu tư tại 31/12/2020:

- Quyền sử dụng đất lâu dài tại Phường Cẩm Châu, Hội An, Quảng Nam
- Căn hộ B-0408 tại Cao ốc Manor, 91 Nguyễn Hữu Cảnh, quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
- Khách sạn du lịch Đại Dương

Phụ lục 05 : LỢI THÊ THƯƠNG MẠI

Nguyên giá	Số dư đầu năm	Giá trị lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua công ty con trong năm	Số dư cuối năm	Giá trị hao mòn lũy kế	Số dư đầu năm	Số phân bổ trong năm	Số dư cuối năm	Giá trị còn lại	Tại ngày đầu năm	Tại ngày cuối năm
Công ty TNHH MTV Tài chính IPA	68.298.850.000	-	68.298.850.000	51.860.000.000	51.860.000.000	-	51.860.000.000	-	-	-
Công ty CP Hòn Ngọc A Châu	51.860.000.000	-	51.860.000.000	9.215.886.844	9.215.886.844	-	9.215.886.844	-	6.911.915.135	5.990.326.450
Công ty CP Năng lượng Bắc Hà	1.139.840.432	-	1.139.840.432	7.247.912.227	7.247.912.227	-	7.247.912.227	-	4.348.747.335	3.623.956.112
Công ty CP Cơ khí	51.773.781.815	-	51.773.781.815	9.491.860.000	9.491.860.000	-	9.491.860.000	-	47.459.299.997	42.281.921.815
Công ty CP Ong Trung ương	29.084.782.602	-	29.084.782.602	40.395.531	40.395.531	-	40.395.531	-	58.719.962.467	29.044.387.071
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ (Thuyết minh 3.1)	189.536.271.318	-	189.536.271.318	218.621.053.920	218.621.053.920	-	218.621.053.920	-	80.940.591.448	80.940.591.448
Cộng										

**Phụ lục 06 : VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
Gia trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Gia trị	Số có khả năng trả nợ
VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Vay ngắn hạn</b>					
<b>Vay tổ chức</b>					
23.184.139.694	23.184.139.694	15.500.096.019	38.684.235.713	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink					
15.428.413.250	15.428.413.250	1.190.000.000	14.523.887.250	2.094.526.000	2.094.526.000
- Vay bà Phan Thị Miền					
1.955.000.000	1.955.000.000	400.000.000	1.150.000.000	1.205.000.000	1.205.000.000
- Vay bà Hoàng Thị Hải					
8.863.887.250	8.863.887.250	-	8.863.887.250	-	-
- Vay ông Lương Văn Chiên					
40.000.000	40.000.000	-	-	40.000.000	40.000.000
- Bà Phan Thị Bích Thủy					
3.800.000.000	3.800.000.000	-	3.800.000.000	-	-
- Bà Lê Thị Thuýng					
-	-	500.000.000	500.000.000	-	-
- Các cá nhân khác					
179.459.840.654	179.459.840.654	456.900.205.480	173.659.840.654	462.700.205.480	462.700.205.480
<b>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</b>					
167.459.840.654	167.459.840.654	-	167.459.840.654	-	-
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Lào Cai					
12.000.000.000	12.000.000.000	7.000.000.000	6.200.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (2)					
-	-	149.982.123.288	149.982.123.288	149.982.123.288	149.982.123.288
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Dầu từ IPA (3)					
-	-	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000
+ Mệnh giá trái phiếu					
-	-	(17.876.712)	(17.876.712)	(17.876.712)	(17.876.712)
+ Chi phí phát hành					
-	-	299.918.082.192	299.918.082.192	299.918.082.192	299.918.082.192
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (4)					
-	-	300.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
+ Mệnh giá trái phiếu					
-	-	(81.917.808)	(81.917.808)	(81.917.808)	(81.917.808)
+ Chi phí phát hành					
218.072.393.598	218.072.393.598	473.590.301.499	226.867.963.617	464.794.731.480	464.794.731.480



**Phụ lục 06 : VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	Gia trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Gia trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>b. Vay dài hạn</b>						
Vay dài hạn	272.957.584.808	272.957.584.808	23.896.547.878	189.959.840.654	106.894.292.032	106.894.292.032
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Lào Cai	167.459.840.654	167.459.840.654	-	167.459.840.654	-	-
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (2)	90.997.744.154	90.997.744.154	8.982.660.628	6.200.000.000	93.780.404.782	93.780.404.782
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	14.500.000.000	14.500.000.000	-	14.500.000.000	-	-
- Các cá nhân khác (1)	-	-	14.913.887.250	1.800.000.000	13.113.887.250	13.113.887.250
<b>Trái phiếu phát hành</b>	449.373.767.124	449.373.767.124	1.197.450.000.000	(987.643.835)	1.647.811.410.959	1.647.811.410.959
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Dầu từ IPA (3)	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)
- Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (4)	299.617.260.274	299.617.260.274	598.650.000.000	(493.808.219)	898.761.068.493	898.761.068.493
+ Mệnh giá trái phiếu	300.000.000.000	300.000.000.000	600.000.000.000	-	900.000.000.000	900.000.000.000
+ Chi phí phát hành (*)	(382.739.726)	(382.739.726)	(1.350.000.000)	(493.808.219)	(1.238.931.507)	(1.238.931.507)
<b>Kh khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>	722.331.351.932	722.331.351.932	1.221.346.547.878	188.972.196.819	1.754.705.702.991	1.754.705.702.991
Kh khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(179.459.840.654)	(179.459.840.654)	(456.900.205.480)	(173.659.840.654)	(462.700.205.480)	(462.700.205.480)
<b>Kh khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	542.871.511.278	542.871.511.278			1.292.005.497.511	1.292.005.497.511

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

(1) Theo các hợp đồng:

- Các hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood (Công ty con của Tập đoàn) với các cá nhân, không lãi suất; Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020 là 14.358.887.250 VND.

- Hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Ong Trung Ong (Công ty con của Tập đoàn) với các cá nhân là cán bộ công nhân viên và người nuôi ong với lãi suất 1,2%/năm đến 13%/năm. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với thời gian vay 12 tháng. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020 là 849.526.000 VND.

Phụ lục 06 : VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(2) Khoản vay giữa Công ty CP Ngân Bắc Hà và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 190/KHĐN-HB/T/2017 ngày 28/12/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 6634338(3) - 2019 ngày 01/07/2019 và phụ lục thỏa thuận ngày 13/05/2020. Số tiền vay là 100 tỷ VND, giải ngân trong vòng 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày rút vốn lần đầu. Mục đích vay để tài trợ vốn đầu tư cho Dự án Nhà máy Thủy điện Năm Phăng B. Gốc vay được trả 31 lần vào mỗi quý bắt đầu từ quý 3/2020. Số tiền trả mỗi kỳ đến kỳ 30 là 3,2 tỷ VND, kỳ cuối là 4,180 tỷ VND (theo lịch trả nợ). Lãi suất được xác định tại thời điểm giải ngân và theo từng khế ước nhân nợ. Tài ngày 31/12/2020, Số dư nợ gốc của khoản vay là 93.780.404.782 VND, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 12.800.000.000 VND.

- Tài sản đảm bảo:

+ Tài sản hình thành từ vốn vay bao gồm toàn bộ giá trị công trình, thiết bị, tài sản hình thành từ Dự án Nhà máy Thủy điện Năm Phăng B (Xem chi tiết ở thuyết minh số 08);

+ Cổ phần Công ty CP Chứng khoán VNDirect (số lượng: 5.000.000 cổ phiếu, không bao gồm cổ phiếu ưu đãi quyền biểu quyết) thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH MTV Tài chính IPA và cổ phần Công ty CP Tập đoàn Đầu tư IPA (số lượng 3.000.000 cổ phiếu, không bao gồm cổ phiếu ưu đãi quyền biểu quyết) thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Dịch vụ hậu cần VTS.

+ Bảo lãnh bằng cá nhân của ông Vũ Hiền trong thời gian xây dựng.

(3) Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành

- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 1 năm 2019 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. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức và các cá nhân. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020 là 150.000.000.000 VND.

- Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành đợt 1 năm 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. 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 2 năm 2020. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty. Khối lượng đã phát hành là 5.000.000 trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không đảm bảo bằng tài sản và không có khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 02 năm; Lãi suất cố định 10,5%/năm. Đối tượng mua trái phiếu là các tổ chức và các cá nhân. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020 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 06 : VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****(4) Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng Lượng Bắc Hà phát hành**

- Trái phiếu phát hành đợt 1, đợt 2 của Công ty CP Năng lượng Bắc Hà. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty, chủ yếu phân bổ cho các hoạt động: đầu tư dự án, nâng cấp các dự án, xây dựng nhà máy điện, sản xuất và kinh doanh điện, đầu tư các công trình nguồn và lưới điện, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, các hoạt động kinh doanh nhằm tối ưu hóa nguồn tiền nhân rồi và các hoạt động kinh doanh khác. Khoản lãi phát hành là 3.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm từ tháng 4 năm 2018; Lãi suất cố định 10%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán Vndirect, tổng chi phí phát hành cho hai đợt này là 900.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân và các tổ chức.

- Trái phiếu phát hành các đợt 3 và đợt 4 của Công ty CP Năng lượng Bắc Hà. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn cho hoạt động của Công ty, chủ yếu phân bổ cho các hoạt động: đầu tư dự án, nâng cấp các dự án, xây dựng nhà máy điện, sản xuất và kinh doanh điện, đầu tư các công trình nguồn và lưới điện, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, các hoạt động kinh doanh nhằm tối ưu hóa nguồn tiền nhân rồi và các hoạt động kinh doanh khác. Khoản lãi phát hành là 2.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu: 1.000.000 trái phiếu với kỳ hạn 2 năm từ tháng 3 năm 2020 và 1.000.000 trái phiếu với kỳ hạn 3 năm từ tháng 3 năm 2020; Lãi suất cố định 10,5%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán Vndirect, tổng chi phí phát hành cho hai đợt này là 450.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân và các tổ chức.

- Trái phiếu phát hành các đợt 5 của Công ty CP Năng lượng Bắc Hà. Mục đích phát hành: Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh điện năng, cho vay công ty mẹ, công ty thành viên trong tập đoàn và các mục đích khác theo phê duyệt của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Giám đốc công ty. Khoản lãi phát hành là 4.000.000 trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm từ tháng 11 năm 2020; Lãi suất cố định 10%/năm và được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán Vndirect, tổng chi phí phát hành cho hai đợt này là 900.000.000 VND, đối tượng mua trái phiếu là các cá nhân và các tổ chức.

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

Số 1, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội		Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A		Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020		Bảo cáo tài chính hợp nhất		Phụ lục 07 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC																																																															
								01/01/2020				Trong năm				31/12/2020																																																							
				Số đã thực nộp				Số đã thực nộp				Số phải nộp																																																											
				Số phải thu VND				Số phải nộp VND				Số phải nộp VND																																																											
-	Thuế Giá trị gia tăng	68.113.660	869.410.862	-	19.985.419.922	17.326.644.374	19.729.343	3.479.802.093	19.985.419.922	82.153.089.421	55.358.371.987	1.374.675.261	36.634.050.503	-	Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.346.538.713	1.031.381.365	106.467.030	19.022.900	2.710.467.078	1.834.797.509	1.346.538.713	1.994.495.064	1.346.538.713	1.994.495.064	-	Thuế Thu nhập cá nhân	-	401.867.351	-	3.064.619.779	3.324.231.105	1	1.994.495.064	-	Thuế Tài nguyên	-	383.691.918	-	12.686.732.129	12.520.177.743	1	142.256.026	-	Thuế Nhà đất và tiền thuê đất	3.000	6.421.995.057	-	36.076.198.949	13.855.727.659	-	28.642.463.347	-	Phí dịch vụ môi trường	-	690.024.024	-	4.899.263.292	4.908.440.268	-	680.847.048	-	Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8.675.887	2.174.361	3.000.000	3.000.000	2.730.388.272	1.588.353.329	8.407.204	1.143.940.621
				<b>1.423.331.260</b>				<b>9.800.544.938</b>				<b>109.467.030</b>				<b>22.022.900</b>				<b>82.153.089.421</b>				<b>55.358.371.987</b>				<b>1.374.675.261</b>				<b>36.634.050.503</b>																																							

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Dầu khí Việt Nam  
Số 1, phố Nguyễn Thưởng Hiền, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Bảo cáo tài chính hợp nhất  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Phụ lục 08 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	890.982.480.000	79.884.523.490	5.567.860.027	(35.861.096.800)	11.135.720.799	587.398.219	380.183.052.027	280.731.393.323	1.613.211.331.085
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	124.946.401.321	2.192.639.919	127.139.041.240
Công ty con tăng vốn	-	-	-	-	-	-	-	15.126.110.000	15.126.110.000
trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ảnh hưởng do mua	-	-	-	-	-	-	-	85.786.996.587	85.786.996.587
Công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ảnh hưởng do nghiệp vụ	-	-	-	-	-	-	(62.825.807.375)	21.233.677.575	(41.592.129.800)
Công ty mẹ mua thêm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
cổ phần tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ảnh hưởng thay đổi tỷ lệ	-	-	-	-	-	-	(57.992.075.770)	57.992.075.770	-
tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Thu lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	-	-	(454.871.571)	(265.128.429)	(720.000.000)
Công ty con mua lại cổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
phiếu từ cổ đông không	-	-	-	-	-	-	(5.479.348.389)	(2.925.160.539)	(8.404.508.928)
kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ảnh hưởng do biến	-	-	-	-	-	-	(170.723.015)	-	(170.723.015)
động vốn chủ sở hữu tại	-	-	-	-	-	-	-	-	-
công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ảnh hưởng do thay đổi	-	-	-	-	-	-	(218.635.055)	-	(218.635.055)
tỷ lệ tại công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ảnh hưởng do điều	-	-	-	-	-	-	42.605.103	-	42.605.103
chỉnh số đầu năm công	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Biến động khác	-	-	-	-	-	-	476.881.991	2.993.941	479.875.932
<b>Số dư cuối năm trước</b>	890.982.480.000	79.884.523.490	5.567.860.027	(35.861.096.800)	11.135.720.799	587.398.219	378.507.479.267	459.875.598.147	1.790.679.963.149



**Phụ lục 08 : BẢNG ĐỔI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

Theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Năng Bắc Hà (công ty con của Tập đoàn), công ty con công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2019 như sau:

	Phân phối	Lợi ích	Lợi ích cổ đông	Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại Công ty con	VND
Trích Quỹ đầu tư phát triển	23.732.120.000	15.472.236.940	8.259.883.060		
Trích bổ sung Vốn khác của chủ sở hữu	11.866.060.000	7.736.118.470	4.129.941.530		
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	11.866.060.000	7.736.118.470	4.129.941.530		
Chia cổ phiếu quỹ cho cổ đông hiện hữu	11.851.634.848	7.726.713.943	4.124.920.905		
Trích thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	720.000.000	469.406.467	250.593.533		
Khử khi hợp nhất		-	(16.514.745.495)		
	<b>60.035.874.848</b>	<b>39.140.594.290</b>	<b>4.380.535.063</b>		

Cộng ty Cổ phần Tập đoàn Dầu từ I.P.A		Số 1, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội		Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020			
Phụ lục 09 : BẢO CÁO BỘ PHẦN							
Theo lĩnh vực kinh doanh							
Dịch vụ tài chính	Sản xuất điện	Bất động sản	Các lĩnh vực khác	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ	Tổng cộng toàn Tập đoàn	
VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	9.552.812.561	159.629.788.985	804.000.000	82.967.038.782	252.953.640.328	(4.845.321.408)	248.108.318.920
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	295.603.450	87.364.270.503	550.246.487	15.050.840.598	103.260.961.038	(6.403.740.558)	96.857.220.480
Tổng chi phí mua tài sản cố định	2.991.195.066	46.607.580.430	33.351.723.902	430.000.000	83.380.499.398	-	83.380.499.398
Tài sản bộ phận	2.434.927.145.946	1.698.262.496.048	571.297.126.817	389.747.072.720	5.094.233.841.531	(1.071.923.345.470)	4.022.310.496.061
Tài sản không phân bổ					17.079.649.496	80.940.591.448	98.020.240.944
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.434.927.145.946</b>	<b>1.698.262.496.048</b>	<b>571.297.126.817</b>	<b>389.747.072.720</b>	<b>5.111.313.491.027</b>	<b>(990.982.754.022)</b>	<b>4.120.330.737.005</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	898.239.691.639	1.074.238.900.685	34.904.363.915	115.833.938.490	2.123.216.894.729	(150.915.523.458)	2.088.135.309.761
Nợ phải trả không phân bổ					98.774.528.257	-	98.774.528.257
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>898.239.691.639</b>	<b>1.074.238.900.685</b>	<b>34.904.363.915</b>	<b>115.833.938.490</b>	<b>2.221.991.422.986</b>	<b>(150.915.523.458)</b>	<b>2.186.909.838.018</b>

Báo cáo tài chính hợp nhất



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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**Phụ lục 10 : BÁO CÁO BỘ PHẦN (tiếp theo)**

**Theo khu vực địa lý**

	Lào Cai	Hà Nội	Đà Nẵng	Hồ Chí Minh	Cần Thơ	Tổng cộng
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	159.629.788.985	82.124.112.926	-	6.354.417.009	-	248.108.318.920
Tài sản bộ phận	1.698.262.496.048	1.903.737.376.502	262.852.648.427	55.398.383.416	102.059.591.668	4.022.310.496.061
Tổng chi phí mua TSCĐ	46.607.580.430	3.718.146.429	33.054.772.539	-	-	83.380.499.398

