

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Quý 4 năm 2019

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

| Mã số TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/12/2019<br>VND        | 01/01/2019<br>VND        |
|----------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     |             | <b>35.996.738.819</b>    | <b>38.885.438.573</b>    |
| <b>110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>3</b>    | <b>1.494.357.600</b>     | <b>475.527.534</b>       |
| 111 1. Tiền                                        |             | 494.357.600              | 475.527.534              |
| 112 2. Các khoản tương đương tiền                  |             | 1.000.000.000            | -                        |
| <b>120 II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>4</b>    | <b>79.118.000</b>        | <b>64.923.300</b>        |
| 121 1. Chứng khoán kinh doanh                      |             | 110.200.000              | 110.200.000              |
| 122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh    |             | (31.082.000)             | (45.276.700)             |
| <b>130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        |             | <b>34.275.979.331</b>    | <b>38.243.156.979</b>    |
| 131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng            | 5           | 228.412.006              | 338.076.696              |
| 132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn            |             | 1.794.186.029            | 853.754.517              |
| 135 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                | 6           | 27.782.240.576           | 35.458.995.513           |
| 136 6. Phải thu ngắn hạn khác                      | 7           | 4.780.136.233            | 1.901.325.766            |
| 137 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          |             | (308.995.513)            | (308.995.513)            |
| <b>150 V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                |             | <b>147.283.888</b>       | <b>101.830.760</b>       |
| 151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  | 11          | 77.027.160               | 58.747.028               |
| 152 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     |             | 70.256.728               | 43.083.732               |
| <b>200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      |             | <b>1.183.544.097.383</b> | <b>1.035.248.838.765</b> |
| <b>210 I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           |             | <b>9.268.440.000</b>     | <b>2.137.746.772</b>     |
| 215 5. Phải thu về cho vay dài hạn                 | 6           | -                        | 337.746.772              |
| 216 6. Phải thu dài hạn khác                       | 7           | 9.268.440.000            | 1.800.000.000            |
| <b>220 II. Tài sản cố định</b>                     |             | <b>879.545.695</b>       | <b>1.114.091.143</b>     |
| 221 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 9           | 879.545.695              | 1.114.091.143            |
| 222 - Nguyên giá                                   |             | 3.355.778.824            | 3.355.778.824            |
| 223 - Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (2.476.233.129)          | (2.241.687.681)          |
| 227 3. Tài sản cố định vô hình                     | 10          | -                        | -                        |
| 228 - Nguyên giá                                   |             | 1.502.155.950            | 1.502.155.950            |
| 229 - Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (1.502.155.950)          | (1.502.155.950)          |
| <b>240 IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>             |             | <b>7.795.441.316</b>     | <b>5.564.717.571</b>     |
| 242 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 8           | 7.795.441.316            | 5.564.717.571            |
| <b>250 V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>             | <b>4</b>    | <b>1.165.552.872.474</b> | <b>1.026.379.784.252</b> |
| 251 1. Đầu tư vào công ty con                      |             | 1.043.895.926.417        | 1.055.710.218.183        |
| 252 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết     |             | 129.411.980.703          | 7.596.330.703            |
| 253 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác              |             | 62.399.986.876           | 46.376.032.500           |
| 254 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn           |             | (70.155.021.522)         | (83.302.797.134)         |
| <b>260 VI. Tài sản dài hạn khác</b>                |             | <b>47.797.898</b>        | <b>52.499.027</b>        |
| 261 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 11          | 47.797.898               | 52.499.027               |
| <b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       |             | <b>1.219.540.836.202</b> | <b>1.074.134.277.338</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019  
(tiếp theo)

| Mã số NGUỒN VỐN                                    | Thuyết minh | 31/12/2019<br>VND        | 01/01/2019<br>VND        |
|----------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300 C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          |             | <b>242.708.495.836</b>   | <b>109.639.994.048</b>   |
| <b>310 I. Nợ ngắn hạn</b>                          |             | <b>92.951.988.986</b>    | <b>88.335.843.969</b>    |
| 311 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 |             | 72.470.100               | 72.470.100               |
| 313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 13          | 104.716.274              | 78.255.271               |
| 314 4. Phải trả người lao động                     |             | 105.574.996              | -                        |
| 315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 14          | 15.070.291.096           | -                        |
| 319 9. Phải trả ngắn hạn khác                      | 15          | 75.966.986.294           | 86.432.418.372           |
| 322 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi                   |             | 1.631.950.226            | 1.752.700.226            |
| <b>330 II. Nợ dài hạn</b>                          |             | <b>149.756.506.850</b>   | <b>21.304.150.079</b>    |
| 337 7. Phải trả dài hạn khác                       | 15          | -                        | 848.050.079              |
| 338 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 12          | 149.756.506.850          | 20.456.100.000           |
| <b>400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       |             | <b>976.832.340.366</b>   | <b>964.494.283.290</b>   |
| <b>410 I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>16</b>   | <b>976.832.340.366</b>   | <b>964.494.283.290</b>   |
| 411 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      |             | 890.982.480.000          | 890.982.480.000          |
| 411a Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        |             | 890.982.480.000          | 890.982.480.000          |
| 412 2. Thặng dư vốn cổ phần                        |             | 79.884.523.490           | 79.884.523.490           |
| 415 5. Cổ phiếu quỹ                                |             | (35.861.096.800)         | (35.861.096.800)         |
| 420 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              |             | 587.398.219              | 587.398.219              |
| 421 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          |             | 41.239.035.457           | 28.900.978.381           |
| 421a LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 28.900.978.381           | 57.831.097.590           |
| 421b LNST chưa phân phối năm nay                   |             | 12.338.057.076           | (28.930.119.209)         |
| <b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     |             | <b>1.219.540.836.202</b> | <b>1.074.134.277.338</b> |



Phan Thị Mến  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng



  
Vũ Hiền

Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2019 đến ngày 31/12/2019

| Mã số | CHỈ TIÊU                                    | Thuyết minh | Quý 4           |                  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý |                  |
|-------|---------------------------------------------|-------------|-----------------|------------------|--------------------------------|------------------|
|       |                                             |             | Năm nay         | Năm trước        | Năm nay                        | Năm trước        |
|       |                                             |             | VND             | VND              | VND                            | VND              |
| 01    | 1. Doanh thu cung cấp dịch vụ               | 17          | 902.083.460     | 885.677.412      | 9.758.230.736                  | 10.553.482.873   |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ      |             | 902.083.460     | 885.677.412      | 9.758.230.736                  | 10.553.482.873   |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                         | 18          | 653.911.038     | 698.144.307      | 9.586.363.853                  | 10.325.629.728   |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ        |             | 248.172.422     | 187.533.105      | 171.866.883                    | 227.853.145      |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính            | 19          | 8.273.789.945   | (9.094.516.958)  | 18.349.964.904                 | 17.478.416.104   |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                        | 20          | 10.657.443.697  | 53.635.596.832   | 1.710.927.500                  | 41.815.545.481   |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                 |             | 3.506.043.603   | -                | 14.648.707.763                 | -                |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp             | 21          | 1.025.167.598   | 1.293.544.674    | 4.414.896.077                  | 4.820.925.620    |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh |             | (3.160.648.928) | (63.836.125.359) | 12.396.008.210                 | (28.930.201.852) |
| 31    | 11. Thu nhập khác                           | 22          | -               | -                | 48.866                         | 82.643           |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                          |             | -               | -                | (57.951.134)                   | 82.643           |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế       |             | (3.160.648.928) | (63.836.125.359) | 12.338.057.076                 | (28.930.119.209) |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                 |             | (3.160.648.928) | (63.836.125.359) | 12.338.057.076                 | (28.930.119.209) |

  
Phan Thị Mến  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng

  
Vũ Hiền  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

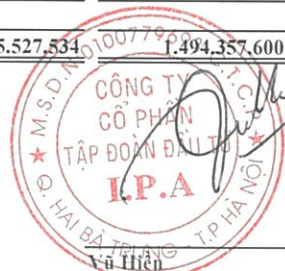
Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2019 đến ngày 31/12/2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số CHỈ TIÊU                              | Thuyết minh                                                                    | Quý 4             |                  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                  |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------------------------|------------------|
|                                             |                                                                                | Năm nay           | Năm trước        | Năm nay                            | Năm trước        |
|                                             |                                                                                | VND               | VND              | VND                                | VND              |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  |                                                                                |                   |                  |                                    |                  |
| 01                                          | 1. Lợi nhuận trước thuế                                                        | (3.160.648.928)   | (63.836.125.359) | 12.338.057.076                     | (28.930.119.209) |
|                                             | 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                    |                   |                  |                                    |                  |
| 02                                          | - Khấu hao tài sản cố định                                                     | 58.636.362        | 58.636.362       | 234.545.448                        | 234.545.448      |
| 03                                          | - Các khoản dự phòng                                                           | 7.090.828.832     | 53.630.452.036   | (13.161.970.312)                   | 41.794.745.746   |
| 05                                          | - Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư                                                   | (8.273.789.945)   | 6.778.416.958    | (18.349.964.904)                   | (17.478.416.104) |
| 06                                          | - Chi phí lãi vay                                                              | 3.506.043.603     | -                | 14.648.707.763                     | -                |
| 07                                          | - Các khoản điều chỉnh khác                                                    | -                 | -                | -                                  | -                |
| 08                                          | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động               | (778.930.076)     | (3.368.620.003)  | (4.290.624.929)                    | (4.379.244.119)  |
|                                             |                                                                                |                   |                  | -                                  |                  |
| 09                                          | - Tăng/giảm các khoản phải thu                                                 | (1.695.949.710)   | 9.021.966        | (9.398.679.023)                    | 30.633.580.503   |
| 10                                          | - Tăng/giảm hàng tồn kho                                                       | -                 | -                | -                                  | -                |
| 11                                          | - Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | (82.010.771)      | 2.247.466.620    | (9.986.138.229)                    | 10.521.568.120   |
| 12                                          | - Tăng/giảm chi phí trả trước                                                  | 26.053.155        | 44.938.401       | (13.579.003)                       | 534.840.379      |
| 13                                          | - Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh                                             | -                 | -                | -                                  | (110.200.000)    |
| 14                                          | - Tiền lãi vay đã trả                                                          | (518.956.397)     | -                | (876.466.746)                      | -                |
| 17                                          | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                       | (120.750.000)     | -                | (120.750.000)                      | (190.250.000)    |
| 20                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                  | (3.170.543.799)   | (1.067.193.016)  | (24.686.237.930)                   | 37.010.294.883   |
| II. LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ          |                                                                                |                   |                  |                                    |                  |
| 21                                          | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản                           | (1.177.392.075)   | -                | (2.230.723.745)                    | -                |
| 23                                          | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                        | (50.800.000.000)  | -                | (115.900.000.000)                  | (34.500.000.000) |
| 24                                          | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                | 87.640.701.864    | 130.589.998      | 123.914.501.709                    | 6.768.482.639    |
| 25                                          | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                     | (253.974.733.500) | (1.000.000.000)  | (334.360.233.500)                  | (2.400.000.000)  |
| 26                                          | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                 | 216.206.859.994   | -                | 215.168.947.200                    | -                |
| 27                                          | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                         | 3.906.768.042     | -                | 9.694.427.332                      | 16.485.279.057   |
| 30                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                      | 1.802.204.325     | (869.410.002)    | (103.713.081.004)                  | (13.646.238.304) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH |                                                                                |                   |                  |                                    |                  |
| 33                                          | 3. Tiền thu từ đi vay                                                          | -                 | -                | 150.000.000.000                    | -                |
| 34                                          | 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                         | -                 | -                | (20.456.100.000)                   | (7.140.000.000)  |
| 35                                          | 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                              | -                 | -                | -                                  | -                |
| 36                                          | 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                     | (250.000)         | (11.014.500)     | (125.751.000)                      | (16.855.127.000) |
| 40                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                   | (250.000)         | (11.014.500)     | 129.418.149.000                    | (23.995.127.000) |
| 50                                          | Lưu chuyển tiền thuần trong năm                                                | (1.368.589.474)   | (1.947.617.518)  | 1.018.830.066                      | (631.070.421)    |
| 60                                          | Tiền và tương đương tiền đầu năm                                               | 2.862.947.074     | 2.423.145.052    | 475.527.534                        | 1.106.597.955    |
| 61                                          | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                        | -                 | -                | -                                  | -                |
| 70                                          | Tiền và tương đương tiền cuối năm                                              | 1.494.357.600     | 475.527.534      | 1.494.357.600                      | 475.527.534      |

Phạm Thị Miền  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng



Vũ Thiên  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

*Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2019 đến ngày 31/12/2019*

### 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 tỷ đồng 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 19/1/2006 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 đồng, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư I.P.A là 173.352.550.000 đồng, thặng dư vốn là 370,876 tỷ đồng. 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 đồng và thặng dư vốn phát sinh là 370,867 tỷ đồng.

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 01030225325 do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 22/02/2008 với tỷ lệ sáp nhập là 1:1. Tại thời điểm nhận sáp nhập, vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A là 600.000.000.000 đồng và vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Các đối tác Tài chính I.P.A là 59.999.800.000 đồng và do một cổ đông duy nhất là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A thực hiện góp vốn. Khi nhận sáp nhập thì Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A không phát hành thêm cổ phần mới, vốn điều lệ của Công ty vẫn giữ nguyên là 600 tỷ đồng.

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 đồng.

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

Vốn điều lệ của Công ty là 890.982.480.000 đồng, tương đương 89.098.248 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### Lĩnh vực kinh doanh

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

#### Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch 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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

### 2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

### 2.4 . Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### *Tài sản tài chính*

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



## 2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản 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* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

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

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

## 2.7 . Các khoản nợ phải thu

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

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



## **2.8 . Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, 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, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

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

## **2.10 . 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.

## **2.11 . 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.

## **2.12 . Vay**

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

## **2.13 . Chi phí đi vay**

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

## **2.14 . Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

## **2.15 . Doanh thu**

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

## **2.16 . Giá vốn hàng bán**

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

## **2.17 . Chi phí tài chính**

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

## **2.18 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

## **2.19 . Thông tin bộ phận**

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

## **3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                 | 31/12/2019           | 01/01/2019         |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                 | VND                  | VND                |
| Tiền mặt                        | 59.894.314           |                    |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 434.463.286          |                    |
| Các khoản tương đương tiền      | 1.000.000.000        | 475.527.534        |
|                                 | <b>1.494.357.600</b> | <b>475.527.534</b> |

## **4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Xem chi tiết Phụ lục 1



## 5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                                      | 31/12/2019         |          | 01/01/2019         |          |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|----------|--------------------|----------|
|                                                                      | Giá trị            | Dự phòng | Giá trị            | Dự phòng |
|                                                                      | VND                | VND      | VND                | VND      |
| <b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b> |                    |          |                    |          |
| - Công ty CP Chứng khoán Vndirect                                    | 96.412.006         | -        | 206.076.696        | -        |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt                        | 132.000.000        | -        | 132.000.000        | -        |
|                                                                      | <b>228.412.006</b> | <b>-</b> | <b>338.076.696</b> | <b>-</b> |

## 6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

|                                                          | 31/12/2019            |                      | 01/01/2019            |                      |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                          | Giá trị               | Dự phòng             | Giá trị               | Dự phòng             |
|                                                          | VND                   | VND                  | VND                   | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                       |                       |                      |                       |                      |
| - Công ty CP Khoáng sản và luyện kim Vạn Lợi Bắc Kạn (i) | 150.000.000           | -                    | 150.000.000           | -                    |
| - Công ty cổ phần thực phẩm Homefood (i)                 | 1.000.000.000         | -                    | 1.000.000.000         | -                    |
| - Các nhân viên công ty đã nghỉ việc (i)                 | 308.995.513           | (308.995.513)        | 308.995.513           | (308.995.513)        |
| - Ông Nguyễn Mạnh Duyệt (ii)                             | 9.000.000.000         | -                    | 34.000.000.000        | -                    |
| - Công ty TNHH MTV Tài chính IPA (iii)                   | 14.823.245.063        |                      |                       |                      |
| - Công ty TNHH Bất động sản Anvie (iv)                   | 2.500.000.000         |                      |                       |                      |
|                                                          | <b>27.782.240.576</b> | <b>(308.995.513)</b> | <b>35.458.995.513</b> | <b>(308.995.513)</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                                        |                       |                      |                       |                      |
| - Bà Phạm Thị Thanh Huệ                                  | -                     | -                    | 337.746.772           | -                    |
|                                                          | <b>-</b>              | <b>-</b>             | <b>337.746.772</b>    | <b>-</b>             |

(i) Khoản vay căn cứ vào các hợp đồng cho vay vốn giữa Công ty và Bên vay với thời hạn cho vay là 01 năm, không có lãi suất cho vay và tài sản đảm bảo khoản vay.

(ii) 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. Tài sản đảm bảo khoản vay là tiền và chứng khoán hình thành từ khoản vay hoặc các tài sản khác của Bên vay với giá trị tương ứng bằng giá trị khoản vay.

(iii) Khoản vay theo hợp đồng số 0103/2019/HĐVV/IPA-IPAF ngày 04/03/2019 giữa Công ty và Công ty TNHH MTV tài chính IPA, lãi suất 10.8% và không có tài sản đảm bảo.

(iv) Khoản vay theo hợp đồng số 2911/2019/HĐVV/IPA-Anvie ngày 29/11/2019 giữa Công ty và Công ty TNHH BĐS Anvie, lãi suất 10.8% và không có tài sản đảm bảo.

7 . PHẢI THU KHÁC

|                                       | 31/12/2019           |                 | 01/01/2019           |                 |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                                       | Giá trị<br>VND       | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND       | Dự phòng<br>VND |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                    |                      |                 |                      |                 |
| - Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay | 3.048.235.967        | -               | 1.227.777.778        | -               |
| - Tạm ứng                             | 422.699.740          | -               | 613.547.988          | -               |
| - Công ty cổ phần Hòn Ngọc Á Châu     | 1.299.339.301        | -               | -                    | -               |
| - Phải thu khác                       | 9.861.225            | -               | 60.000.000           | -               |
|                                       | <b>4.780.136.233</b> | <b>-</b>        | <b>1.901.325.766</b> | <b>-</b>        |
| <b>b) Dài hạn</b>                     |                      |                 |                      |                 |
| - Ký cược, ký quỹ (*)                 | 9.223.440.000        | -               | 1.800.000.000        | -               |
| - Đặt cọc theo hợp đồng thuê nhà      | 45.000.000           | -               | -                    | -               |
|                                       | <b>9.268.440.000</b> | <b>-</b>        | <b>1.800.000.000</b> | <b>-</b>        |

(\*) Chi tiết về dự án tại Thuyết minh số 8.

8 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

|                                                | 31/12/2019<br>VND    | 01/01/2019<br>VND    |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dự án Tòa nhà văn phòng tại Tp Hồ Chí Minh (*) | 5.564.717.571        | 5.564.717.571        |
| - Chi phí giải phóng mặt bằng                  | 5.200.000.000        | 5.200.000.000        |
| - Chi phí tư vấn                               | 364.717.571          | 364.717.571          |
| Dự án khác                                     | 2.230.723.745        | -                    |
|                                                | <b>7.795.441.316</b> | <b>5.564.717.571</b> |

(\*) Theo Thỏa thuận nguyên tắc ngày 26/04/2009 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In (CKI) về Hợp tác đầu tư khai thác tòa nhà tại khu đất 90 Pasteur, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In là chủ đầu tư. Ngoài ra, Công ty đã đặt cọc chi phí di dời, giải phóng mặt bằng cho Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In, số tiền 1,8 tỷ đồng (Thuyết minh số 7).

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 2

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

**11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                             | 31/12/2019        | 01/01/2019        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|                             | VND               | VND               |
| <b>a) Ngắn hạn</b>          |                   |                   |
| - Chi phí bảo hiểm          | 45.936.290        | 35.428.846        |
| - Chi phí thuê văn phòng    | 31.090.870        | 23.318.182        |
|                             | <b>77.027.160</b> | <b>58.747.028</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>           |                   |                   |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng | 47.797.898        | 52.499.027        |
|                             | <b>47.797.898</b> | <b>52.499.027</b> |

**12 . VAY**

Xem chi tiết Phụ lục 3

**13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Xem chi tiết Phụ lục 4

**14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                                | 31/12/2019            | 01/01/2019 |
|--------------------------------|-----------------------|------------|
|                                | VND                   | VND        |
| - Chi phí lãi vay trái phiếu   | 14.620.291.096        | -          |
| - Chi phí phát hành trái phiếu | 450.000.000           | -          |
|                                | <b>15.070.291.096</b> | <b>-</b>   |

**15 . PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                           | 31/12/2019            | 01/01/2019            |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                           | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                        |                       |                       |
| - Kinh phí công đoàn                      | 80.150.294            | 72.430.294            |
| - Phải trả Công ty TNHH MTV Tài chính IPA |                       | 10.343.386.578        |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả              | 75.885.296.000        | 76.011.047.000        |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác       | 1.540.000             | 5.554.500             |
|                                           | <b>75.966.986.294</b> | <b>86.432.418.372</b> |



**b) Dài hạn**

- Lãi vay phải trả Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu  
(Thuyết minh số 12)

|          |                    |
|----------|--------------------|
| -        | 848.050.079        |
| <b>-</b> | <b>848.050.079</b> |

**16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Xem chi tiết Phụ lục 5

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

|                                    | Cuối năm<br>VND        | Tỷ lệ<br>%    | Đầu năm<br>VND         | Tỷ lệ<br>%    |
|------------------------------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| Công ty TNHH Quản lý<br>Đầu tư H&H | 478.965.000.000        | 53,76         | 478.965.000.000        | 53,76         |
| Các cổ đông khác                   | 412.017.480.000        | 46,24         | 412.017.480.000        | 46,24         |
|                                    | <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**

|                                                          | Quý 4 năm 2019<br>VND | Quý 4 năm 2018<br>VND |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - <i>Vốn góp đầu năm</i>                                 | 890.982.480.000       | 890.982.480.000       |
| - <i>Vốn góp cuối năm</i>                                | 890.982.480.000       | 890.982.480.000       |
| Cổ tức, lợi nhuận                                        |                       |                       |
| - <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>              | 76.011.047.000        | 49.218.800.000        |
| - <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>            | -                     | 43.647.374.000        |
| + <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i> | -                     | 43.647.374.000        |
| - <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>          | 125.751.000           | 16.855.127.000        |
| + <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i> | -                     | 16.855.127.000        |
| - <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ</i>          | <b>75.885.296.000</b> | <b>76.011.047.000</b> |

**d) Cổ phiếu**

|                                       | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành   | 89.098.248 | 89.098.248 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>           | 89.098.248 | 89.098.248 |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi</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     |

**16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**f) Các quỹ của công ty**

|                                                                   | 31/12/2019                | 01/01/2019                |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                   | VND                       | VND                       |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu<br>(Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ) | 587.398.219               | 587.398.219               |
|                                                                   | <u><b>587.398.219</b></u> | <u><b>587.398.219</b></u> |

**17 . TỔNG DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                                               | Quý 4 năm 2019            | Quý 4 năm 2018            |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                               | VND                       | VND                       |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ<br>(Cho thuê văn phòng và tài sản) | 902.083.460               | 885.677.412               |
|                                                               | <u><b>902.083.460</b></u> | <u><b>885.677.412</b></u> |

**18 . GIÁ VỐN DỊCH VỤ**

|                                                                    | Quý 4 năm 2019            | Quý 4 năm 2018            |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                    | VND                       | VND                       |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp<br>(Cho thuê văn phòng và tài sản) | 653.911.038               | 698.144.307               |
|                                                                    | <u><b>653.911.038</b></u> | <u><b>698.144.307</b></u> |

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

|                             | Quý 4 năm 2019              | Quý 4 năm 2018                |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
|                             | VND                         | VND                           |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 1.439.763.635               | 1.248.869.620                 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | -                           | (10.343.386.578)              |
| Lãi bán các khoản đầu tư    | 6.834.026.310               | -                             |
|                             | <u><b>8.273.789.945</b></u> | <u><b>(9.094.516.958)</b></u> |

**20 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                              | <u>Quý 4 năm 2019</u>        | <u>Quý 4 năm 2018</u>        |
|----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                              | VND                          | VND                          |
| Chi phí lãi trái phiếu                       | 3.506.043.603                |                              |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | (2.094.300)                  | (303.802.912)                |
| Dự phòng tổn thất đầu tư                     | 7.092.923.132                | 53.934.254.948               |
| Chi phí phát hành trái phiếu                 | 56.712.329                   |                              |
| Chi phí tài chính khác                       | 3.858.933                    | 5.144.796                    |
|                                              | <u><b>10.657.443.697</b></u> | <u><b>53.635.596.832</b></u> |

**21 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | <u>Quý 4 năm 2019</u>       | <u>Quý 4 năm 2018</u>       |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                  | VND                         | VND                         |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 1.154.546                   | 2.644.186                   |
| Chi phí nhân công                | 678.405.796                 | 1.077.396.088               |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | -                           | -                           |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 10.465.082                  | 12.452.733                  |
| Thuế, phí, và lệ phí             | -                           | -                           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 303.235.222                 | 199.007.865                 |
| Chi phí khác bằng tiền           | 31.906.952                  | 2.043.802                   |
|                                  | <u><b>1.025.167.598</b></u> | <u><b>1.293.544.674</b></u> |

## 22 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

|                               | Quý 4 năm 2019       | Quý 4 năm 2018       |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
|                               | VND                  | VND                  |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 1.154.546            | 50.902.114           |
| Chi phí nhân công             | 955.506.209          | 1.069.575.088        |
| Chi phí khấu hao TSCĐ         | 69.101.444           | 14.568.114           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài     | 621.409.485          | 276.320.755          |
| Chi phí khác bằng tiền        | 31.906.952           | 540.002.870          |
| <b>Tổng</b>                   | <b>1.679.078.636</b> | <b>1.951.368.941</b> |

## 23 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

|                                    |                       | Giá trị sổ kế toán   |          |                       |                        |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------|-----------------------|------------------------|
|                                    |                       | 31/12/2019           |          | 01/01/2019            |                        |
|                                    |                       | Giá gốc              | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng               |
|                                    |                       | VND                  | VND      | VND                   | VND                    |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                       |                      |          |                       |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 1.494.357.600         | -                    | -        | 475.527.534           | -                      |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 14.276.988.239        | -                    | -        | 4.039.402.462         | -                      |
| Các khoản cho vay                  | 27.782.240.576        | (308.995.513)        | -        | 35.796.742.285        | (308.995.513)          |
| Đầu tư ngắn hạn                    | 110.200.000           | (31.082.000)         | -        | 110.200.000           | (45.276.700)           |
| Đầu tư dài hạn                     | 46.472.363.203        | -                    | -        | 38.876.032.500        | (9.375.425.000)        |
|                                    | <b>90.136.149.618</b> | <b>(340.077.513)</b> | <b>-</b> | <b>79.297.904.781</b> | <b>(9.729.697.213)</b> |

|                                   |  | Giá trị sổ kế toán     |                        |
|-----------------------------------|--|------------------------|------------------------|
|                                   |  | 31/12/2019             | 01/01/2019             |
|                                   |  | VND                    | VND                    |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>      |  |                        |                        |
| Vay và nợ                         |  | 149.756.506.850        | 20.456.100.000         |
| Phải trả người bán, phải trả khác |  | 76.039.456.394         | 87.352.938.551         |
| Chi phí phải trả                  |  | 15.070.291.096         | -                      |
|                                   |  | <b>240.866.254.340</b> | <b>107.809.038.551</b> |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính riêng 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.



## 23 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### Quản lý rủi ro tài chính

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

### Rủi ro thị trường

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

#### Rủi ro về giá:

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

|                            | Từ 1 năm<br>trở xuống<br>VND | Trên 1 năm<br>đến 5 năm<br>VND | Cộng<br>VND           |
|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2019</b> |                              |                                |                       |
| Đầu tư ngắn hạn            | 79.118.000                   | -                              | 79.118.000            |
| Đầu tư dài hạn             | -                            | 46.472.363.203                 | 46.472.363.203        |
|                            | <b>79.118.000</b>            | <b>46.472.363.203</b>          | <b>46.551.481.203</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2019</b> |                              |                                |                       |
| Đầu tư dài                 | 64.923.300                   | 29.500.607.500                 | 29.565.530.800        |
|                            | <b>64.923.300</b>            | <b>29.500.607.500</b>          | <b>29.565.530.800</b> |

#### 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. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động 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).

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

|                                    | Từ 1 năm<br>trở xuống | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Cộng                  |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                    | VND                   | VND                     | VND                   |
| <b>Tại ngày 31/12/2019</b>         |                       |                         |                       |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 1.494.357.600         | -                       | 1.494.357.600         |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 5.008.548.239         | 9.268.440.000           | 14.276.988.239        |
| Các khoản cho vay                  | 27.473.245.063        | -                       | 27.473.245.063        |
|                                    | <b>33.976.150.902</b> | <b>9.268.440.000</b>    | <b>43.244.590.902</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2019</b>         |                       |                         |                       |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 475.527.534           | -                       | 475.527.534           |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 2.239.402.462         | 1.800.000.000           | 4.039.402.462         |
| Các khoản cho vay                  | 35.150.000.000        | 337.746.772             | 35.487.746.772        |
|                                    | <b>37.864.929.996</b> | <b>2.137.746.772</b>    | <b>40.002.676.768</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<br>trở xuống | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Cộng                   |
|------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|
|                              | VND                   | VND                     | VND                    |
| <b>Tại ngày 31/12/2019</b>   |                       |                         |                        |
| Vay và nợ                    | -                     | 149.756.506.850         | 149.756.506.850        |
| Phải trả người bán, phải trả | 76.039.456.394        | -                       | 76.039.456.394         |
| Chi phí phải trả             | 15.070.291.096        | -                       | 15.070.291.096         |
|                              | <b>91.109.747.490</b> | <b>149.756.506.850</b>  | <b>240.866.254.340</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2019</b>   |                       |                         |                        |
| Vay và nợ                    | -                     | 20.456.100.000          | 20.456.100.000         |
| Phải trả người bán, phải trả | 86.504.888.472        | 848.050.079             | 87.352.938.551         |
|                              | <b>86.504.888.472</b> | <b>21.304.150.079</b>   | <b>107.809.038.551</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.

## 24 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



**Phan Thị Mến**  
Người lập biểu



**Nguyễn Thị Hương Thảo**  
Kế toán trưởng



**Vũ Hiền**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020

**Phụ lục 1 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Chứng khoán kinh doanh**

|  | 31/12/2019         |                       | 01/01/2019          |                       |
|--|--------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|  | Giá gốc<br>VND     | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND     | Giá gốc<br>VND        |
|  |                    |                       |                     | Giá trị hợp lý<br>VND |
|  |                    |                       |                     | Dự phòng<br>VND       |
|  | 110.200.000        | 79.118.000            | (31.082.000)        | 110.200.000           |
|  |                    |                       |                     | (45.276.700)          |
|  | <b>110.200.000</b> | <b>79.118.000</b>     | <b>(31.082.000)</b> | <b>64.923.300</b>     |
|  |                    |                       |                     | <b>(45.276.700)</b>   |

Công ty Cổ phần Vincom Retail (\*)

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



**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 riêng**  
Quý 4 năm 2019

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

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                                  | Mã chứng<br>khoán | 31/12/2019               |                       |                         |                        | 01/01/2019            |                         |         |          |
|--------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|---------|----------|
|                                                  |                   | Giá gốc                  | Giá trị hợp lý        | Dự phòng                | Giá gốc                | Giá trị hợp lý        | Dự phòng                | Giá gốc | Dự phòng |
|                                                  |                   | VND                      | VND                   | VND                     | VND                    | VND                   | VND                     | VND     | VND      |
| <b>Đầu tư vào công ty con (a)</b>                |                   | <b>1.043.895.926.417</b> |                       | <b>(69.138.796.276)</b> | <b>831.351.342.917</b> |                       | <b>(73.927.372.134)</b> |         |          |
| Công ty TNHH MTV Tài chính IPA                   |                   | 601.298.850.000          |                       | (29.480.539.035)        | 601.298.850.000        |                       | (44.079.028.684)        |         |          |
| Công ty Cổ phần Hòa Ngọc Á Châu (1)              |                   | 175.127.962.200          |                       | -                       | 165.448.162.200        |                       | -                       |         |          |
| Công ty TNHH Bất động sản AVIE (2)               |                   | 154.000.000.000          |                       | (2.777.920.567)         | 35.521.987.500         |                       | (2.643.643.450)         |         |          |
| Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood               |                   | 17.972.280.000           |                       | (17.972.280.000)        | 17.972.280.000         |                       | (17.972.280.000)        |         |          |
| Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In (3)              |                   | 94.046.834.217           |                       | (18.908.056.674)        | 10.360.063.217         |                       | (9.232.420.000)         |         |          |
| Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long (4) |                   | 1.450.000.000            |                       | -                       | 750.000.000            |                       | -                       |         |          |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>               |                   | <b>129.411.980.703</b>   | <b>22.580.418.000</b> | <b>(1.016.225.246)</b>  | <b>7.596.330.703</b>   | <b>15.376.189.400</b> |                         |         |          |
| Công ty Cổ phần Điện Nông thôn Trà Vinh (b)      | DTV               | 7.596.330.703            | 22.580.418.000        | -                       | 7.596.330.703          | 15.376.189.400        | -                       |         |          |
| Công ty cổ phần Ong trung Ương (a)               |                   | 121.815.650.000          |                       | (1.016.225.246)         |                        |                       | -                       |         |          |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                    |                   | <b>62.399.986.876</b>    | <b>69.197.277.500</b> | <b>-</b>                | <b>46.376.032.500</b>  | <b>29.500.607.500</b> | <b>(9.375.425.000)</b>  |         |          |
| Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An (b)     | HOT               | 38.876.032.500           | 69.197.277.500        | -                       | 38.876.032.500         | 29.500.607.500        | (9.375.425.000)         |         |          |
| Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO (a)                |                   | 4.628.950.000            |                       | -                       | 7.500.000.000          |                       | -                       |         |          |
| *Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà               |                   | 18.895.004.376           |                       |                         |                        |                       |                         |         |          |
|                                                  |                   | <b>1.235.707.893.996</b> | <b>91.777.695.500</b> | <b>(70.155.021.522)</b> | <b>885.323.706.120</b> | <b>44.876.796.900</b> | <b>(83.302.797.134)</b> |         |          |

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

(b) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng trên sàn UPCOM và HOSE.

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

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

***Đầu tư vào công ty con***

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

| Tên công ty con                              | Nơi thành lập và hoạt động                                              | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ            |                  | Hoạt động kinh doanh chính                                                                                                                          |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              |                                                                         |               | quyền biểu quyết | Đầu tư tài chính |                                                                                                                                                     |
| Công ty TNHH MTV Tài chính IPA               | Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội                | 100,00%       | 100,00%          |                  |                                                                                                                                                     |
| Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu              | Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng                    | 52,95%        | 54,94%           |                  | Đầu tư khách sạn nghỉ dưỡng                                                                                                                         |
| Công ty TNHH Bất động sản AVIE               | Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội                | 72,64%        | 72,64%           |                  | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi                                                                                 |
| Công ty Cổ phần Thực phẩm Homefood           | Số 26 Trần Trọng Bình, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội                  | 89,86%        | 89,86%           |                  | Kinh doanh thực phẩm dinh dưỡng                                                                                                                     |
| Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In              | Số 102 A-B Hải Thượng Lãn Ông, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh | 98,61%        | 98,61%           |                  | Lắp đặt các máy chuyên dụng, thiết bị ngành in; Sửa chữa máy móc, thiết bị ngành in; Bán buôn máy móc thiết bị, vật tư và nguyên phụ liệu ngành in. |
| Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long | Số 39 Lê Hồng Phong, Bình Thủy, Bình Thủy, Cần Thơ                      | 100,00%       | 89,00%           |                  | Kinh doanh bất động sản                                                                                                                             |

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

- (1) Trong năm, Công ty tiếp tục góp vốn vào Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu. Tại ngày 31/12/2019, tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty tại Công ty con là 52,95%, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty theo Điều lệ Công ty con là 54,94%.
- (2) Trong năm, Công ty tiếp tục góp vốn vào Công ty TNHH Bất động sản ANVIE. Tại ngày 31/12/2019, tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty tại Công ty con là 72,64%, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty theo Điều lệ Công ty con là 72,64%.
- (3) Trong năm, Công ty tiếp tục góp vốn vào Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In. Tại ngày 31/12/2019, tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty tại Công ty con là 98,61%, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty theo Điều lệ Công ty con là 98,61%.

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

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

(4) Trong năm, Công ty tiếp tục góp vốn vào Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long. Tại ngày 31/12/2019, tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty con là 100%, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty theo Điều lệ Công ty con là 89%.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

| Tên công ty liên kết                    | Nơi thành lập và hoạt động                                     | Tỷ lệ lợi ích | quyền biểu quyết | Tỷ lệ  | Hoạt động kinh doanh chính                                                                                                                 |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Điện Nông thôn Trà Vinh | Khóm 1 - Phường 9 - Thị xã Trà Vinh - Tỉnh Trà Vinh            | 20,36%        | 20,36%           | 20,36% | Đầu tư xây dựng, phát triển các công trình điện; Kinh doanh mua bán điện, vật tư chuyên ngành điện; Thiết kế, thi công các công trình điện |
| Công ty cổ phần Ong Trung Ương          | Số 19 Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội | 42,97%        | 42,97%           | 42,97% | Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm từ Ong                                                                                                   |

**Đầu tư vào đơn vị khác**

Thông tin chi tiết về các công ty nhận đầu tư của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

| Tên công ty nhận đầu tư                  | Nơi thành lập và hoạt động                           | Tỷ lệ lợi ích | quyền biểu quyết | Tỷ lệ  | Hoạt động kinh doanh chính                                           |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An | 10 Trần Hưng Đạo, Tp Hội An, Tỉnh Quảng Nam          | 16,99%        | 16,99%           | 16,99% | Kinh doanh dịch vụ ăn uống, lễ hành, vui chơi giải trí; vận tải hành |
| Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO            | 148 Hoàng Hoa Thám, phường 12, quận Tân Bình, Tp.HCM | 6,17%         | 6,17%            | 6,17%  | Bán lẻ, phân phối thuốc; Dịch vụ nhập khẩu ủy thác.                  |
| Công ty cổ phần năng lượng Bắc Hà        | Thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai          | 6,44%         | 6,44%            | 6,44%  | Đầu tư dự án Thủy điện                                               |

**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 riêng**

Quý 4 năm 2019

**Phụ lục 2 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                             | Máy móc thiết bị     | Phương tiện vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý | Cộng                 |
|-----------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------|
|                             | VND                  | VND                                | VND                          | VND                  |
| Nguyên giá                  |                      |                                    |                              |                      |
| Số dư đầu năm               | 1.930.000.000        | 415.454.545                        | 1.010.324.279                | 3.355.778.824        |
| Số dư cuối năm              | <b>1.930.000.000</b> | <b>415.454.545</b>                 | <b>1.010.324.279</b>         | <b>3.355.778.824</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế      |                      |                                    |                              |                      |
| Số dư đầu năm               | 1.013.249.779        | 218.113.623                        | 1.010.324.279                | 2.241.687.681        |
| - <i>Khấu hao trong năm</i> | <i>192.999.996</i>   | <i>41.545.452</i>                  | -                            | 234.545.448          |
| Số dư cuối năm              | <b>1.206.249.775</b> | <b>259.659.075</b>                 | <b>1.010.324.279</b>         | <b>2.476.233.129</b> |
| Giá trị còn lại             |                      |                                    |                              |                      |
| Tại ngày đầu năm            | 916.750.221          | 197.340.922                        | -                            | 1.114.091.143        |
| Tại ngày cuối năm           | <b>723.750.225</b>   | <b>155.795.470</b>                 | -                            | <b>879.545.695</b>   |

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 1.010.324.279 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 riêng**  
Quý 4 năm 2019

**Phụ lục 3 : VAY**

|                                       | 01/01/2019            |                       | Trong kỳ               |                       | 31/12/2019             |                        |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                                       | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Tăng                   | Giảm                  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|                                       | VND                   | VND                   | VND                    | VND                   | VND                    | VND                    |
| <b>Vay dài hạn</b>                    |                       |                       |                        |                       |                        |                        |
| - Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu     | 20.456.100.000        | 20.456.100.000        | -                      | 20.456.100.000        | -                      | -                      |
| - Trái phiếu phát hành (1)            | -                     | -                     | 150.000.000.000        | -                     | 150.000.000.000        | 150.000.000.000        |
| - Phí trái phiếu phát hành            | -                     | -                     | (450.000.000)          | (206.506.850)         | (243.493.150)          | (243.493.150)          |
|                                       | <b>20.456.100.000</b> | <b>20.456.100.000</b> | <b>149.550.000.000</b> | <b>20.249.593.150</b> | <b>149.756.506.850</b> | <b>149.756.506.850</b> |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | <b>20.456.100.000</b> | <b>20.456.100.000</b> | -                      | -                     | -                      | -                      |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng        |                       | -                     |                        |                       | <b>149.756.506.850</b> | <b>149.756.506.850</b> |

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

(1) Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư IPA đợt 1 năm 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. Mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 02 năm; Lãi suất cố định 10,5%/năm. Lãi được trả định kỳ 12 tháng/lần. Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect, tổng chi phí phát hành là 450.000.000 VND.



**Phụ lục 4 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

|                                                    | 01/01/2019  |                   | Trong năm          |                    | 31/12/2019  |                    |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------|--------------------|
|                                                    | Số phải thu | Số phải nộp       | Số phải nộp        | Số đã thực nộp     | Số phải thu | Số phải nộp        |
|                                                    | VND         | VND               | VND                | VND                | VND         | VND                |
| - Thuế Thu nhập cá nhân                            | -           | 78.255.271        | 273.245.610        | 246.784.607        | -           | 104.716.274        |
| - Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -           | -                 | 5.000.000          | 5.000.000          | -           | -                  |
|                                                    | -           | <b>78.255.271</b> | <b>278.245.610</b> | <b>251.784.607</b> | -           | <b>104.716.274</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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**Phụ lục 5 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

|                      | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ     | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận<br>chưa phân phối | Cộng            |
|----------------------|------------------------------|-------------------------|------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                      | VND                          | VND                     | VND              | VND                              | VND                         | VND             |
| Số dư đầu năm trước  | 890.982.480.000              | 79.884.523.490          | (35.861.096.800) | 587.398.219                      | 28.900.978.381              | 964.494.283.290 |
| Số dư cuối năm trước | 890.982.480.000              | 79.884.523.490          | (35.861.096.800) | 587.398.219                      | 28.900.978.381              | 964.494.283.290 |
| Lãi trong năm nay    | -                            | -                       | -                | -                                | 12.338.057.076              | 12.338.057.076  |
| Số dư cuối năm nay   | 890.982.480.000              | 79.884.523.490          | (35.861.096.800) | 587.398.219                      | 41.239.035.457              | 976.832.340.366 |