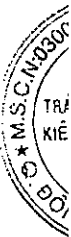


BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	13 - 41



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương là Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103013346, đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 7 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội 14 lần cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi. Hiện tại Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0102005769 ngày 19 tháng 7 năm 2019.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 0243.577 1983
- Fax : 0243.577 1985

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016
Bà Huỳnh Thị Mai Dung	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016
Ông Đặng Anh Tuấn	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016
Ông David Roes	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Lê Thị Quy	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016
Bà Phạm Hoài Phương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 06 tháng 6 năm 2019
Bà Phạm Thị Tươi	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2018

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 2 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Đỗ Lăng - Chủ tịch Hội đồng quản trị (Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016).

Ông Nguyễn Đỗ Lăng đã ủy quyền cho Ông Phạm Duy Hưng – Phó Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo Giấy ủy quyền số 05/UQ/2019 ngày 18 tháng 07 năm 2019.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt Hội đồng quản trị -

Thừa ủy quyền Chủ tịch Hội đồng quản trị

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Duy Hưng

Ngày 28 tháng 3 năm 2020

Head Office	: 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Hồ Chí Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970	kttv@a-c.com.vn
Branch in Hà Nội	: 40 Giang Võ St., Đống Đa Dist., Hà Nội City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot STH 06A.01, Lê Hồng Phong II Urban Area, Phước Hải Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Cần Thơ	: 15-13 Võ Nguyên Giáp St., Cái Răng Dist., Cần Thơ City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996	kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0333/20/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”, hoặc “API”), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2020, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 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. 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 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 trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở đưa ra ý kiến ngoại trừ

Như đã trình bày tại thuyết minh số V.6 – Phải thu ngắn hạn khác, khoản phải thu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương với số tiền 57.075.000.000 VND liên quan đến việc chuyển nhượng Cổ phần của Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên từ Công ty cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương. Chúng tôi không thể thu thập các bằng chứng thích hợp về các đánh giá của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến việc thu hồi đối với khoản phải thu này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu hay không. Khoản công nợ này cũng chưa được đối chiếu xác nhận tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tại thời điểm phát hành Báo cáo này, chúng tôi chưa nhận được hồi âm thư xác nhận. Chúng tôi không thực hiện được thủ tục thay thế khác để xác định tính hiện hữu về số dư công nợ này.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Vấn đề khác

- Báo cáo kiểm toán này được phát hành lại, thay thế cho Báo cáo kiểm toán số 2.0281/20/TC-AC ngày 30 tháng 3 năm 2020 do Công ty phát hiện sai sót trong khâu lập Báo cáo lưu chuyển tiền tệ kèm theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.
- Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Công ty kiểm toán khác kiểm toán. Kiểm toán viên của Công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán có dạng ý kiến ngoại trừ về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 tại ngày 30 tháng 3 năm 2019, ngoại trừ liên quan đến việc Kiểm toán viên không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp đối với các đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về khả năng thu hồi khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương với số tiền 57.075.000.000 VND về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Lê Văn Khoa – Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1794-2018-008-1

Trần Anh Tuấn - Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1708-2018-008-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 157 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.268.716.012.055	838.140.252.076
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	46.627.314.615	23.826.565.603
1. Tiền	111		33.627.314.615	23.826.565.603
2. Các khoản tương đương tiền	112		13.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		28.964.114.910	14.100.155.040
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.434.491.210	6.439.841.340
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(2.820.376.300)	(2.689.686.300)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	25.350.000.000	10.350.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		421.264.027.207	344.752.972.480
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	31.986.048.844	21.532.075.822
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	53.039.388.731	35.824.362.526
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	72.393.537.534	678.500.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	264.058.529.193	288.331.511.227
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(213.477.095)	(1.613.477.095)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		760.892.749.060	446.429.603.358
1. Hàng tồn kho	141	V.8	760.892.749.060	446.429.603.358
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.967.806.263	9.030.955.595
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	2.530.745
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		10.967.806.263	9.028.424.850
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 157 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		542.389.430.765	481.697.170.781
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		75.647.124.111	74.454.578.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	75.647.124.111	74.454.578.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		20.421.539.312	1.992.326.478
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	20.270.835.296	1.940.382.034
<i>Nguyên giá</i>	222		21.160.843.862	2.594.911.215
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(890.008.566)	(654.529.181)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	150.704.016	51.944.444
<i>Nguyên giá</i>	228		277.728.000	162.888.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(127.023.984)	(110.943.556)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		67.078.653.920	76.369.222.108
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	67.078.653.920	76.369.222.108
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		323.570.975.824	327.263.871.887
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	332.055.414.461	330.486.236.491
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(8.484.438.637)	(3.222.364.604)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		55.671.137.598	1.617.172.308
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	55.671.137.598	1.617.172.308
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.811.105.442.820	1.319.837.422.857

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 157 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.371.856.653.463	937.490.816.729
I. Nợ ngắn hạn	310		1.240.901.884.723	747.536.918.527
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	63.277.934.434	10.275.317.518
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	329.865.160.621	4.896.246.100
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	6.147.912.341	540.218.068
4. Phải trả người lao động	314		5.133.155.800	1.564.845.428
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	33.021.371.695	9.073.991.447
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	234.359.345.321	173.494.011.263
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	568.999.014.615	547.604.702.807
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		97.989.896	87.585.896
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		130.954.768.740	189.953.898.202
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	44.066.546.500	42.916.546.500
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	86.888.222.240	147.037.351.702
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 157 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

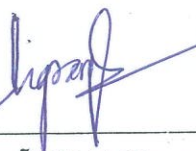
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		439.248.789.357	382.346.606.128
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.29	439.248.789.357	382.346.606.128
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		364.000.000.000	364.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		364.000.000.000	364.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		46.144.781.818	46.144.781.818
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(9.481.291.820)	(9.481.291.820)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.293.626.226	1.293.626.226
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		37.291.673.133	(19.610.510.096)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(19.610.510.096)	(19.610.510.096)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		56.902.183.229	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.811.105.442.820	1.319.837.422.857

Người lập biểu



Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng



Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2020

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Duy Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNGĐịa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 157 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

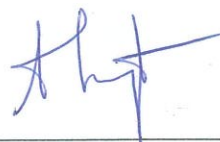
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	242.343.576.561	8.386.489.949
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		242.343.576.561	8.386.489.949
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	167.323.948.612	4.848.640.294
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		75.019.627.949	3.537.849.655
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	49.452.693.428	29.905.040.886
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	11.381.861.190	5.800.543.966
Trong đó: chi phí lãi vay	23		4.955.688.027	443.180.924
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	10.272.565.125	965.895.523
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	41.775.689.174	17.094.182.548
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		61.042.205.888	9.582.268.504
11. Thu nhập khác	31	VI.7	3.808.827.981	19.060.000
12. Chi phí khác	32	VI.8	2.203.870.584	2.348.936.696
13. Lợi nhuận khác	40		1.604.957.397	(2.329.876.696)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		62.647.163.285	7.252.391.808
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	5.744.980.056	1.607.461.393
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>56.902.183.229</u>	<u>5.644.930.415</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	-	-

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2020

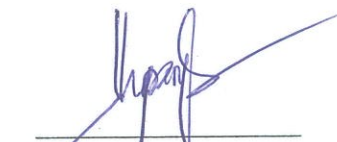
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc



Trần Thúy Hà



Nguyễn Hoài Giang



Phạm Duy Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 157 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	62.647.163.285	7.252.391.808
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	839.972.085	184.702.391
- Các khoản dự phòng	03	3.992.764.033	(5.952.893.028)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(48.349.541.062)	(25.467.810.886)
- Chi phí lãi vay	06 VI.4	4.955.688.027	443.180.924
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	24.086.046.368	(23.540.428.791)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(76.377.170.350)	(114.021.410.229)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(314.463.145.702)	(337.591.954.107)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	539.395.662.207	77.269.192.780
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(54.051.434.545)	(1.562.163.771)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	5.350.130	125.222.104
- Tiền lãi vay đã trả	14	(4.471.940.080)	(490.330.197)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.15	(844.556.833)	(2.882.711.926)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	19.727.500	30.138.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(9.323.500)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	113.289.215.195	(402.664.446.137)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(9.978.616.731)	(1.956.509.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	45.454.545	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(301.120.037.534)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	214.405.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.569.177.970)	(763.761.909)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	23.308.703.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	46.483.729.161	990.702.515
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(51.733.648.529)	21.579.134.333

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 157 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-		-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-		-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	644.737.442.912		511.712.059.254
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(683.492.260.566)		(127.454.340.490)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-		-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-		-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(38.754.817.654)</i>		<i>384.257.718.764</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		22.800.749.012		3.172.406.960
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	23.826.565.603		20.654.158.643
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-		-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	46.627.314.615		23.826.565.603

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2020

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Duy Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là tư vấn, đầu tư.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Đầu tư, kinh doanh bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng, ngoại trừ các công trình đặc thù của hoạt động kinh doanh bất động sản trên 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Khu Thanh Sơn, phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế	30 Lê Lợi, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	99,99	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Hà Nam	Tầng 3 nhà 205, đường Lê Hoàn, phường Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên	Ngã 3 Bắc Nam, tổ 22, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	Tầng 9, tòa nhà HCC, 28 Lý Thường Kiệt, phường Vĩnh Ninh, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	90,16%	90,16%	90,16%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, Phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang, Tháp Chàm, Ninh Thuận	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	55%	55%	55%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu Tư APEC Quảng Trị	91 Lê Duẩn, Phường Đông Thanh, Thành phố Đông Hà, Quảng Trị	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	51%	51%	51%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 151 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 107 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân giá quyền di động.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho của Công ty chỉ bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là chi phí công cụ dụng cụ và chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao

Chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo nguyên tắc như sau: Tổng chi phí bán hàng tương ứng tổng số căn hộ được xây dựng, theo đó hàng năm tương ứng số căn hộ đã bàn giao cho khách hàng, Công ty thực hiện phân bổ vào chi phí bán hàng tương ứng số căn hộ đã bàn giao, số chi phí bán hàng còn lại sẽ tương ứng các căn hộ chưa bàn giao cho đến thời điểm kết thúc năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	20
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Tài sản cố định khác	7

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

12. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản của Công ty được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

15. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

18. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	38.573.573	33.821.012
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	33.588.741.042	23.792.744.591
Các khoản tương đương tiền (<i>tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	13.000.000.000	-
Cộng	<u>46.627.314.615</u>	<u>23.826.565.603</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>
Cổ phiếu	6.243.865.000	3.423.488.700	(2.820.376.300)	6.243.865.000	3.554.178.700	(2.689.686.300)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	2.987.200.000	168.030.000	(2.819.170.000)	2.987.200.000	298.720.000	(2.688.480.000)
Công ty Cổ phần Len Hà Đông ⁽ⁱ⁾	2.138.120.000	-	-	2.138.120.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco ⁽ⁱⁱ⁾	701.190.000	-	-	701.190.000	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng hải	413.250.000	-	-	413.250.000	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	2.898.700	(1.206.300)	4.105.000	2.898.700	(1.206.300)
Các khoản đầu tư khác	190.626.210	190.626.210	-	195.976.340	195.976.340	-
Ủy thác đầu tư ⁽ⁱⁱ⁾	190.626.210	-	-	195.976.340	-	-
Cộng	<u>6.434.491.210</u>	<u>3.423.488.700</u>	<u>(2.820.376.300)</u>	<u>6.439.841.340</u>	<u>3.554.178.700</u>	<u>(2.689.686.300)</u>

⁽ⁱ⁾ Công ty không thu thập được BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Len Hà Đông, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco để đánh giá trích lập dự phòng (nếu có).

⁽ⁱⁱ⁾ Thẻ hiện khoản tiền lưu ký chứng khoán và khoản tiền ủy thác cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á- Thái Bình Dương để thực hiện đầu tư chứng khoán cho Công ty.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	2.689.686.300	2.772.495.000
Trích lập dự phòng bổ sung	130.690.000	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(82.808.700)
Số cuối năm	<u>2.820.376.300</u>	<u>2.689.686.300</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại từ 12 tháng trở xuống.

2c. Đầu tư vào Công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh ^(a)	56.216.634.125	-	56.216.634.125	-
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế ^(b)	168.980.000.000	-	168.980.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Hà Nam ^(c)	33.476.000	-	30.569.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên ^(d)	16.065.304.336	(8.484.438.637)	15.259.033.366	(3.222.364.604)
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô ^(e)	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Quảng Trị ^(f)	100.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai ^(g)	660.000.000	-	-	-
Cộng	332.055.414.461	(8.484.438.637)	330.486.236.491	(3.222.364.604)

- (a) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 2300558864 thay đổi lần thứ 5, ngày 04 tháng 02 năm 2016 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh 50.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 56.216.634.125 VND, không thay đổi so với số đầu năm. Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh chưa thay đổi đăng ký kinh doanh theo số vốn thực góp.
- (b) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3301232560 thay đổi lần thứ 3, ngày 15 tháng 9 năm 2015 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Thừa Thiên – Huế cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Apec Land Huế 168.980.000.000 VND, tương đương 99,99% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư đủ theo đăng ký, không thay đổi so với số đầu năm.
- (c) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700609397 ngày 30 tháng 5 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam 99.000.000.000 VND, tương đương 99% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 2.907.000 VND dưới hình thức chuyển tiền thanh toán các khoản chi phí hộ Công ty con. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 30.476.000 VND. Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam là 98.969.524.000 VND.
- (d) Theo Đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 4601240821 ngày 27 tháng 3 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên 99.000.000.000 VND, tương đương 99% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 806.270.970 VND dưới hình thức chuyển tiền thanh toán các khoản chi phí hộ Công ty con. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 16.065.304.336 VND. Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên là 82.934.695.664 VND.
- (e) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3301579393 đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô "Lagoon Lăng Cô" 90.000.000.000 VND, tương đương 90% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư đủ theo đăng ký, không thay đổi so với đầu năm. Công ty Lagoon Lăng Cô vẫn chưa đi vào hoạt động. Toàn bộ phần vốn góp của Công ty vào Lagoon Lăng Cô đang được sử dụng để cho chính Công ty vay lại, lãi suất 0% (xem thuyết minh số V.18)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (d) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3200700759 đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 11 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Trị cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Đầu tư APEC Quảng Trị 51.000.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 100.000.000 VND. Vốn điều lệ còn phải đầu tư là 50.900.000.000 VND.
- (e) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4500626924 đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 11 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai 357.500.000.00 VND, tương đương 55% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 660.000.000 VND. Vốn điều lệ còn phải đầu tư là 356.840.000.000 VND.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của các Công ty con trong năm

Các Công ty con chưa đi vào hoạt động, chưa có doanh thu, bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên, Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam, Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô, Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai và Công ty Cổ phần Đầu tư Đầu tư APEC Quảng Trị. Các Công ty con còn lại đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.222.364.604	-
Trích lập dự phòng	5.262.074.033	3.222.364.604
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	<u>8.484.438.637</u>	<u>3.222.364.604</u>

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh		
Vay Công ty con	47.908.381.286	261.903.180.000
Trả tiền vay cho Công ty con	309.989.734.276	117.771.827.010
Công ty con chia lợi nhuận đối trừ vào tiền vay	29.579.734.276	16.822.827.010
Cho Công ty con vay	15.065.037.534	-
Thu tiền cho vay từ Công ty con	8.500.000.000	-
Mua hàng từ Công ty con	-	105.774.104
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land Huế		
Vay Công ty con	277.500.000.000	-
Trả tiền vay cho Công ty con	70.000.000.000	11.967.761.835
Công ty con chia cổ tức đối trừ vào tiền vay	11.335.036.271	11.967.761.835
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên		
Góp thêm vốn dưới hình thức thanh toán các khoản chi hộ Công ty con	806.270.970	760.761.909

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam</i>		
Góp thêm vốn dưới hình thức thanh toán các khoản chi hệ Công ty con	2.907.000	3.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai</i>		
Góp vốn vào Công ty con	660.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Quảng Trị</i>		
Góp vốn vào Công ty con	100.000.000	-
3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>16.592.209.684</i>	<i>19.238.095.263</i>
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	15.617.678.434	18.083.095.263
Ông Phạm Duy Hưng	974.531.250	1.155.000.000
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>15.393.839.160</i>	<i>2.293.980.559</i>
Các khách hàng khác	15.393.839.160	2.293.980.559
Cộng	<u>31.986.048.844</u>	<u>21.532.075.822</u>
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>22.104.550.906</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	-	104.550.906
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (*)	20.000.000.000	22.000.000.000
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>33.039.388.731</i>	<i>13.719.811.620</i>
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hưng Anh	-	1.218.125.540
Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG	5.496.917.780	-
Các nhà cung cấp khác	27.542.470.951	12.501.686.080
Cộng	<u>53.039.388.731</u>	<u>35.824.362.526</u>
(*) Ứng trước tiền thi công cho các dự án Dự án Khu công nghiệp Đa Hội và dự án Aqua Park Bắc Giang theo hợp đồng HĐ số 162A và HĐ số 216/2018, 02 dự án đang triển khai thi công chưa hoàn thành.		
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo, thời hạn vay dưới 12 tháng, mục đích cho vay để bên đi vay lấy vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, chi tiết như sau:		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Cho vay các bên liên quan</i>	<i>47.393.537.534</i>	<i>678.500.000</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (lãi suất 0%/năm)	678.500.000	678.500.000
Công ty Cổ phần BG Group (lãi suất 12%/năm)	39.950.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (lãi suất 12%/năm)	200.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh (lãi suất 6%/năm)	6.565.037.534	-
<i>Cho vay tổ chức khác</i>	<i>25.000.000.000</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha (lãi suất 12%/năm)	25.000.000.000	-
Cộng	<u>72.393.537.534</u>	<u>678.500.000</u>

6. Các khoản phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>2.485.966.667</i>	<i>-</i>	<i>2.439.315.000</i>	<i>-</i>
Ông Nguyễn Hoàng Linh	-	-	2.309.315.000	-
Ông Phạm Duy Hưng	-	-	130.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group - phải thu về lãi vay	2.485.966.667	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>261.572.562.526</i>	<i>-</i>	<i>285.892.196.227</i>	<i>(1.400.000.000)</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương ⁽ⁱ⁾	57.075.000.000	-	57.075.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên - Chi hộ dự án số 5 Túc Duyên ⁽ⁱⁱ⁾	46.641.473.040	-	43.214.974.027	-
Dự thu các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.190.592.038	-	324.780.137	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	2.470.378.640	-	-	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.655.778.582	-	1.630.778.582	-
Tạm ứng	120.582.529.918	-	137.724.728.825	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	30.956.810.308	-	45.921.934.656	(1.400.000.000)
Cộng	<u>264.058.529.193</u>	<u>-</u>	<u>288.331.511.227</u>	<u>(1.400.000.000)</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương, số tiền 57.075.000.000 VND liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên từ năm 2015. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên đang thực hiện 02 dự án là Dự án KCN Điềm Thụy và Dự án Khu đô thị số 5 phường Túc Duyên. Theo nội dung hợp đồng, Công ty bàn giao toàn bộ cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên ("APEC Thái Nguyên") cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương tiếp quản APEC Thái Nguyên và dự án KCN Điềm Thụy và tách dự án khu đô thị số 5 Túc Duyên ra khỏi APEC Thái Nguyên để Công ty tiếp quản. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty vẫn chưa hoàn thành thủ tục để tách dự án khu đô thị số 5 Túc Duyên ra khỏi APEC Thái Nguyên, do đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương vẫn chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng dự án còn lại.
- (ii) Theo biên bản làm việc số 01/BBLV ngày 05/01/2019 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên, hai bên đã thống nhất toàn bộ số tiền Công ty đã chi hộ sẽ chuyển thành khoản hợp tác đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên cho Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên. Theo đó hai bên đã thực hiện ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0108/2019/HĐHTKD-APEC ngày 01 tháng 8 năm 2019, theo hợp đồng này lợi nhuận được phân chia cho các bên theo tỷ lệ góp vốn của các bên vào dự án, hiện tại dự án vẫn đang triển khai đầu tư, chưa hoàn thành bàn giao.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn ⁽ⁱ⁾	7.944.624.105	6.752.078.000
Ký cược, ký quỹ ⁽ⁱⁱ⁾	67.702.500.006	67.702.500.000
Cộng	75.647.124.111	74.454.578.000

- (i) Khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn theo 03 hợp đồng về việc cùng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án khu xử lý rác và lò đốt rác thải sinh hoạt tại 03 phường, tỉnh Bắc Ninh. Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, do Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn là bên thực hiện công tác kế toán và quyết toán thuế. Tổng số Công ty phải góp là 7.957.000.000 VND, số đã góp là 7.944.624.105 VND, 03 dự án đang triển khai hoạt động, đã có doanh thu, số lãi hợp tác kinh doanh được chia trong năm 2019 là 1.103.152.366 VND.
- (ii) Là các khoản tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận.

7. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu tiền bán hàng	213.477.095	-	213.477.095	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 11	110.000.000	-	110.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Tuấn	5.000.000	-	5.000.000	-
Takaaki Iwai	98.477.095	-	98.477.095	-
Phải thu cá nhân tiền ứng phục vụ DA	-	-	1.400.000.000	-
Ông Ngô Thanh Hải	-	-	1.400.000.000	-
Cộng	213.477.095	-	1.613.477.095	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.613.477.095	8.250.784.061
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	(1.400.000.000)	(6.637.306.966)
Số cuối năm	<u>213.477.095</u>	<u>1.613.477.095</u>

8. Hàng tồn kho

Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án, bao gồm:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Mandala Phú Yên	185.928.204.907	171.871.665.543
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	126.641.598.302	137.396.397.172
Dự án Aqua Park Bắc Giang	363.651.105.492	123.954.658.340
Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn	77.600.944.702	10.200.000.000
Dự án khu Đô thị số 5 Phường Túc Duyên	1.057.794.210	1.040.406.335
Dự án khác	6.013.101.447	1.966.475.968
Cộng (*)	<u>760.892.749.060</u>	<u>446.429.603.358</u>

(*) Trong đó, chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 32.519.821.189 VND.

9. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.827.266.090	592.633.562
Chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao	53.843.871.508	-
Các chi phí trả trước dài hạn khác	-	1.024.538.746
Cộng	<u>55.671.137.598</u>	<u>1.617.172.308</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

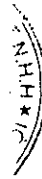
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	-	2.376.659.000	218.252.215	-	2.594.911.215
Mua trong năm	-	-	323.099.945	592.256.800	915.356.745
Đầu tư XD/CB hoàn thành	18.238.988.174	-	-	-	18.238.988.174
Thanh lý, nhượng bán	-	(588.412.272)	-	-	(588.412.272)
Số cuối năm	18.238.988.174	1.788.246.728	541.352.160	592.256.800	21.160.843.862
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-	-	-
Chờ thanh lý					
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	-	595.421.086	59.108.095	-	654.529.181
Khấu hao trong năm	455.974.704	207.302.373	152.858.836	7.755.744	823.891.657
Thanh lý, nhượng bán	-	(588.412.272)	-	-	(588.412.272)
Số cuối năm	455.974.704	214.311.187	211.966.931	7.755.744	890.008.566
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	1.781.237.914	159.144.120	-	1.940.382.034
Số cuối năm	17.783.013.470	1.573.935.541	329.385.229	584.501.056	20.270.835.296

Trong đó:

Tạm thời chưa sử dụng
 Đang chờ thanh lý



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**11. Tài sản cố định vô hình**

Là chương trình phần mềm, chi tiết như sau

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	162.888.000	(110.943.556)	51.944.444
Tăng do mua sắm	114.840.000	-	114.840.000
Trích khấu hao	-	(16.080.428)	(16.080.428)
Số cuối năm	277.728.000	(127.023.984)	150.704.016

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Số cuối năm
Xây dựng cơ bản dở dang	76.369.222.108	8.948.419.986	(18.238.988.174)	67.078.653.920
<i>Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên</i>	<i>57.963.480.971</i>	<i>737.156.300</i>	<i>-</i>	<i>58.700.637.271</i>
<i>Dự án Khu công nghiệp Đa Hội</i>	<i>10.844.306.385</i>	<i>7.394.681.789</i>	<i>(18.238.988.174)</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Quản lý Chợ Tam Đa</i>	<i>5.605.810.607</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5.605.810.607</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>1.955.624.145</i>	<i>816.581.897</i>	<i>-</i>	<i>2.772.206.042</i>
Cộng	76.369.222.108	8.948.419.986	(18.238.988.174)	67.078.653.920

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>49.613.435.065</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	49.613.435.065	-
<i>Phải trả các nhà cung cấp</i>	<i>13.664.499.369</i>	<i>10.275.317.518</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 3 - ICIC	766.160.281	1.149.931.900
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vimexco Hà Nội	996.186.480	2.086.434.930
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hưng Anh	326.662.335	1.482.224.524
Các nhà cung cấp khác	11.575.490.273	5.556.726.164
Cộng	63.277.934.434	10.275.317.518

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>1.391.250.000</i>	<i>-</i>
Ông Phạm Duy Hưng	1.391.250.000	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>328.473.910.621</i>	<i>4.896.246.100</i>
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hưng Anh	-	4.369.498.600
Trả trước của các khách hàng mua bất động sản	328.473.910.621	-
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	<i>116.541.893.357</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Đa Hội</i>	<i>9.917.778.254</i>	<i>516.747.500</i>
<i>Dự án Phú Yên Condotel</i>	<i>150.382.668.846</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Phú Yên Shopcentrer</i>	<i>11.668.113.633</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Phú Yên Shophouse</i>	<i>39.963.456.531</i>	<i>-</i>
Các khách hàng khác	-	10.000.000
Cộng	329.865.160.621	4.896.246.100

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	5.202.606.330	(5.202.606.330)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	389.114.358	5.744.980.056	(844.556.833)	5.289.537.581
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	-	2.470.378.640	(2.470.378.640)	-
Thuế thu nhập cá nhân	151.103.710	3.745.652.248	(3.038.381.198)	858.374.760
Tiền thuê đất	-	889.016.953	(889.016.953)	-
Các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	764.590.920	(764.590.920)	-
Cộng	540.218.068	18.821.225.147	(13.213.530.874)	6.147.912.341

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 20%).

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	62.647.163.285	7.252.391.808
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	3.194.179.671	(4.288.370.270)
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.194.179.671	2.348.936.696
Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	948.000.000	-
Chi phí không hợp lệ khác	2.246.179.671	2.348.936.696
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(6.637.306.966)
Dự phòng nợ phải thu đã loại ra khi tính thuế năm trước	-	(6.637.306.966)
Thu nhập chịu thuế	65.841.342.956	2.964.021.538
Thu nhập hoạt động bất động sản	27.292.417.791	
Thu nhập hoạt động khác	38.548.925.165	
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức, lợi nhuận được chia)	(40.985.906.547)	(28.926.156.845)
Lỗi các năm trước được chuyển	-	-
Thu nhập tính thuế	24.855.436.409	(25.962.135.307)
Thu nhập hoạt động bất động sản	27.292.417.791	
Thu nhập hoạt động khác	(2.436.981.382)	
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	286.496.498	1.607.461.393
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	3.744.980.056	1.607.461.393

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	33.021.371.695	9.073.991.447
Trích trước giá vốn dự án Khu công nghiệp Đa Hội Bắc Ninh	-	8.261.906.262
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	32.525.427.877	-
Trích trước chi phí hoạt động	-	790.170.042
Lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	495.943.818	12.195.871
Chi phí phải trả khác	-	9.719.272
Cộng	<u>33.021.371.695</u>	<u>9.073.991.447</u>

17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	234.359.345.321	173.494.011.263
Kinh phí công đoàn	29.968.510	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	249.857.095	196.243.591
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án Mandala Phú Yên	129.988.934.195	55.179.437.000
Nhận tiền góp vốn của Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land vào Dự án Khu đô thị Số 5 Phường Túc Duyên	49.002.703.310	50.102.703.310
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên	38.256.489.450	28.350.023.450
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án Aquapark Bắc Giang	1.037.356.295	12.021.289.568
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án Khu công nghiệp Đa Hội - Bắc Ninh	5.912.640.272	8.021.193.476
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án Golden Palace Lạng Sơn	6.245.907.950	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.635.488.244	19.623.120.868
Cộng	<u>234.359.345.321</u>	<u>173.494.011.263</u>

17b. Phải trả dài hạn khác

Là các khoản nhận ký quỹ, ký cược dài hạn, bao gồm

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	44.066.546.500	42.916.546.500
Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land (*)	41.866.546.500	41.866.546.500
Dự án Aqua Park Bắc Giang	200.000.000	-
Dự án Golden Palace Lạng Sơn	200.000.000	-
Dự án Mandala Wyndham Phú Yên	1.800.000.000	1.000.000.000
Dự án khác	-	50.000.000
Cộng	<u>44.066.546.500</u>	<u>42.916.546.500</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(*) Nhận tiền ký quỹ của Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land để đơn vị này thực hiện phân phối bán hàng dự án khu dân cư số 5 Túc Duyên.

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

18. Vay ngắn hạn/dài hạn

18a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay các bên liên quan không tính lãi⁽ⁱ⁾</i>	<i>424.690.785.994</i>	<i>490.607.175.255</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh	-	262.081.352.990
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	89.739.835.100	89.739.835.100
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	323.449.960.894	127.284.997.165
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên ⁽ⁱⁱ⁾	11.500.990.000	11.500.990.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)</i>	<i>144.308.228.621</i>	<i>56.997.527.552</i>
Cộng	<u>568.999.014.615</u>	<u>547.604.702.807</u>

(i) Các khoản vay từ bên liên quan là các khoản vay có thời hạn dưới 12 tháng. Các khoản vay này đều có lãi suất vay là 0% và không có tài sản đảm bảo.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Giảm khác (*)</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn bên liên quan	490.607.175.255	335.323.343.752	-	(360.324.962.466)	(40.914.770.547)	424.690.785.994
Vay dài hạn đến hạn trả	56.997.527.552	-	144.308.228.621	(56.997.527.552)	-	144.308.228.621
Cộng	<u>547.604.702.807</u>	<u>335.323.343.752</u>	<u>144.308.228.621</u>	<u>(417.322.490.018)</u>	<u>(40.914.770.547)</u>	<u>568.999.014.615</u>

(*) Thanh toán bù trừ cổ tức, lợi nhuận phải thu từ các Công ty con với tiền vay phải trả.

18b. Vay dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	<i>62.888.222.240</i>	<i>147.037.351.702</i>
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Đồng Đa ⁽ⁱ⁾	33.115.223.080	-
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Mỹ Đình ⁽ⁱⁱ⁾	29.772.999.160	127.221.472.448
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	19.815.879.254
<i>Trái phiếu thường dài hạn^(iv)</i>	<i>24.000.000.000</i>	<i>-</i>
Cộng	<u>86.888.222.240</u>	<u>147.037.351.702</u>

(i) Khoản vay dài hạn Ngân hàng Indovina – Chi nhánh Đồng Đa theo hợp đồng vay vốn số 3307/IVBDD-HDTH/2019 nhằm phục vụ dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn trong thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay thả nổi. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền, kể cả các tài sản phát sinh trong tương lai tại địa chỉ số 85

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

đường Lê Đại Hành, khối 10, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (xem thuyết minh số V.8).

- (ii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng Indovina – Chi nhánh Mỹ Đình theo hợp đồng tín dụng số 186/IVBMD-HĐTH/2018 nhằm phục vụ dự án Aqua Park Bắc Giang trong thời hạn 32 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay thả nổi. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền của tòa chung cư Mandala Luxury Apartment tại lô OCT8 và quyền sử dụng đất khu OCT5 (xem thuyết minh số V.8).
- (iii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Hoàn Kiếm theo hợp đồng tín dụng số 403/2018/HDTD/LNH/02 để phục vụ dự án Khu Công nghiệp vừa và nhỏ Đa Hội. Thời hạn vay tối đa đến 30 tháng 6 năm 2020. Lãi suất vay thả nổi. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp vừa và nhỏ Đa Hội (xem thuyết minh số V.8).
- (iv) Trái phiếu thường và có đảm bảo kỳ hạn 24 tháng, mệnh giá 10.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất 11%/ năm được phát hành cho các tổ chức, cá nhân để bổ sung nguồn vốn lưu động. Không có tài sản đảm bảo.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	144.308.228.621	56.997.527.552
Trên 1 năm đến 5 năm	86.888.222.240	147.037.351.702
Trên 5 năm	-	-
Cộng	231.196.450.861	204.034.879.254

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	147.037.351.702	259.414.099.160	(199.255.000.001)	(144.308.228.621)	62.888.222.240
Trái phiếu thường	-	50.000.000.000	(26.000.000.000)	-	24.000.000.000
Cộng	147.037.351.702	309.414.099.160	(225.255.000.001)	(144.308.228.621)	86.888.222.240

18c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. Vốn chủ sở hữu

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	(25.255.440.511)	376.701.675.713
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	5.644.930.415	5.644.930.415
Số dư cuối năm trước	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	(19.610.510.096)	382.346.606.128
Số dư đầu năm nay	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	(19.610.510.096)	382.346.606.128
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	56.902.183.229	56.902.183.229
Số dư cuối năm	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	37.291.673.133	439.248.789.357

19b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	36.400.000	36.400.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	36.400.000	36.400.000
- Cổ phiếu phổ thông	36.400.000	36.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.000.000	1.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	1.000.000	1.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.400.000	35.400.000
- Cổ phiếu phổ thông	35.400.000	35.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	-	1.320.815.298
Doanh thu cung cấp dịch vụ	231.493.879	207.947.378
Doanh thu kinh doanh bất động sản	236.551.869.035	-
Doanh thu cho thuê lại đất	5.560.213.647	6.857.727.273
Cộng	<u>242.343.576.561</u>	<u>8.386.489.949</u>

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

1c. Thông tin bổ sung về doanh thu cho thuê tài sản

Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê đất một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước cho các hợp đồng thuê đáp ứng các điều kiện tại thuyết minh số IV.13.

Chênh lệch của doanh thu và lợi nhuận kế toán trước thuế giữa ghi nhận doanh thu cho thuê đất một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước và phân bổ theo thời gian thuê như sau:

	<u>Ghi nhận doanh thu một lần</u>	<u>Phân bổ theo thời gian thuê</u>	<u>Chênh lệch</u>
Doanh thu	5.560.213.647	133.712.553	5.426.501.094
Lợi nhuận gộp	2.865.816.024	68.917.419	2.796.898.605

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	1.287.871.634
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.117.405.528	177.900.000
Giá vốn kinh doanh bất động sản	163.512.145.461	-
Giá vốn cho thuê lại đất	2.694.397.623	3.382.868.660
Cộng	<u>167.323.948.612</u>	<u>4.848.640.294</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.363.634.515	978.884.041
Cổ tức, lợi nhuận được chia	40.985.906.547	28.926.156.845
Lãi hợp tác kinh doanh được phân chia	1.103.152.366	-
Cộng	<u>49.452.693.428</u>	<u>29.905.040.886</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	4.955.688.027	443.180.924
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	-	4.567.230.000
Lỗ CLTG đã thực hiện	3.229.000	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	5.392.764.033	684.413.938
Chi phí phát hành trái phiếu	1.000.000.000	-
Chi phí tài chính khác	30.180.130	105.719.104
Cộng	<u>11.381.861.190</u>	<u>5.800.543.966</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	-	22.968.750
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.907.515.125	942.926.773
Chi phí bằng tiền khác	365.050.000	-
Cộng	<u>10.272.565.125</u>	<u>965.895.523</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	34.247.147.300	16.721.235.725
Chi phí vật liệu quản lý	671.079.410	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	145.654.838	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	383.997.381	184.702.391
Thuế, phí và lệ phí	264.479.969	-
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.400.000.000)	(6.637.306.966)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.994.916.509	3.262.125.694
Các chi phí khác	2.468.413.767	3.563.425.704
Cộng	<u>41.775.689.174</u>	<u>17.094.182.548</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền phạt hợp đồng chậm thanh toán, phí chuyển nhượng căn hộ	2.304.522.016	-
Thu thanh lý tài sản cố định	45.454.545	-
Thu nhập khác	1.458.851.420	19.060.000
Cộng	<u>3.808.827.981</u>	<u>19.060.000</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí hỗ trợ, tài trợ cho các chương trình, dự án	748.978.045	217.425.000
Thuế truy thu, phạt chậm nộp	1.433.471.879	138.249.345
Chi phí khác	21.420.660	1.993.262.351
Cộng	<u>2.203.870.584</u>	<u>2.348.936.696</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	816.734.248	252.741.352
Chi phí nhân công	34.393.547.300	16.922.109.475
Chi phí khấu hao tài sản cố định	839.972.085	184.702.391
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.902.431.634	57.469.797.346
Chi phí bằng tiền khác	169.819.517.644	291.084.260.412
Hoàn nhập dự phòng	(1.400.000.000)	(6.637.306.966)
Cộng	<u>219.372.202.911</u>	<u>359.276.304.010</u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch liên quan đến tạm ứng, hoàn ứng với thành viên Hội đồng quản trị, ban Tổng Giám đốc:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Nguyễn Hoàng Linh		
Tạm ứng bằng tiền mặt, tiền gửi ngân hàng	32.567.008.750	9.380.279.615
Hoàn ứng bằng tiền mặt, tiền gửi ngân hàng	34.876.323.750	46.332.483.023
Ông Phạm Duy Hưng		
Tạm ứng bằng tiền mặt, tiền gửi ngân hàng	-	475.000.000
Hoàn ứng bằng tiền mặt, tiền gửi ngân hàng	130.000.000	8.168.354.966
Mua lại 05 lô đất từ ông Hưng	10.500.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.6.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phụ cấp Hội đồng quản trị, tiền lương	1.854.137.136	1.730.963.059

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH MTV Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Hà Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty con
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Công ty có cùng Chủ tịch Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty còn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương (Apecs)</i>		
Phí hợp đồng tư vấn phải trả	300.000.000	-
Lãi trái phiếu phải trả	2.058.388.750	-
Phí dịch vụ hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu phải trả	1.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam</i>		
Chi phí thuê văn phòng	2.620.355.001	-
Khối lượng thi công các dự án	271.752.440.125	-
Thanh toán tiền khối lượng thi công dự án	318.915.170.291	-
Cho bên liên quan vay	46.500.000.000	-
Bên liên quan trả nợ vay	46.500.000.000	-
Mua hàng	-	218.295.718
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group</i>		
Cho bên liên quan vay	150.150.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Bên liên quan trả nợ vay	110.000.000.000	-

Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam

Bán hàng	-	1.320.815.298
Mua hàng	-	350.152.585

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.4 và V.13.

2. Thông tin về bộ phận

Trong năm, Công ty chủ yếu kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, cho thuê đất, các loại hình kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo các bộ phận kinh doanh. Doanh thu, giá vốn theo từng loại hình kinh doanh được trình bày tại thuyết minh số VI.1 và VI.2.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam, vì vậy Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

3. Số liệu so sánh

Các sai sót

Công ty đã thực hiện điều chỉnh một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 do phát hiện có sai sót. Sai sót liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên chưa được tính toán trích lập dự phòng đầy đủ theo quy định và phân loại khoản hợp tác kinh doanh.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<i>Bảng cân đối kế toán</i>				
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	-	(3.222.364.604)	(3.222.364.604)
Phải thu ngắn hạn khác	136	295.083.589.227	(6.752.078.000)	288.331.511.227
Phải thu dài hạn khác	216	67.702.500.000	6.752.078.000	74.454.578.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(16.388.145.492)	(3.222.364.604)	(19.610.510.096)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Chi phí tài chính	22	5.126.671.328	673.872.638	5.800.543.966
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	6.318.803.053	(673.872.638)	5.644.930.415

4. Cam kết thuê hoạt động

Cam kết thuê hoạt động thể hiện số tiền thuê văn phòng với diện tích là 763,19 m² tại tầng 3 Tòa nhà Trung tâm thương mại Grand Plaza số 117 Trần Duy Hưng, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội với giá thuê là 315.090 VND/m²/tháng tương đương với 13,5 USD/m²/tháng. Tổng số tiền thuê một tháng đã bao gồm 10% thuế GTGT và phí quản lý là 204.473.537 VND (được xác định theo tỷ giá tạm tính tại thời điểm ký hợp đồng). Hợp đồng thuê ký với thời hạn 05 năm từ ngày 01 tháng 9 năm 2018 và sẽ hết hạn hợp đồng vào ngày 30 tháng 8 năm 2023.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Duy Hưng