BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Signature Not Verified
Ký bởi: PHẠM DUY HƯNG
Ký ngày: 9/4/2020 09:47:07

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 hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	6 - 9
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	10
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	11 - 12
7.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	13 - 44

****

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

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 cấp bổ sung 14 lần 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 là: 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 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 Lã 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 02 năm 2018
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 02 năm 2018

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 (tái 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo Giấy ủy quyền số 05/UQ/2019 ngày 18 tháng 7 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất.

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính
Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.
www.a-c.com.vn

Head Office : 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam
Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970 kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi 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, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam
Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam
Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996 kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0285/20/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2020, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc
Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

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

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

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. trading as **Baker Tilly A&C** is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities

Cơ sở đưa ra ý kiến ngoại trừ

Như trình bày tại Thuyết minh số V.6 - Phải thu ngắn hạn khác, tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, khoản phải thu 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 được đầy đủ bằng chứng thích hợp về các đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về khả năng thu hồi đối của khoản phải thu này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này 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 của Kiểm toán viên

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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

CHI NHÁNH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C TẠI 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 30 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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**		**2.157.374.417.925**	**1.497.844.331.704**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V.1**	**70.696.548.609**	**63.108.014.946**
1.	Tiền	111		55.896.548.609	33.108.014.946
2.	Các khoản tương đương tiền	112		14.800.000.000	30.000.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**241.006.224.897**	**141.931.489.059**
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	237.392.109.987	138.181.334.019
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**662.850.094.880**	**537.350.541.001**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	122.149.924.725	131.767.083.606
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	67.384.711.278	53.724.912.551
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	144.098.820.000	5.448.820.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	329.430.115.972	348.023.201.939
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**		**1.124.858.424.557**	**718.881.367.932**
1.	Hàng tồn kho	141	V.8	1.124.858.424.557	718.881.367.932
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**57.963.124.982**	**36.572.918.766**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	35.570.702.826	21.993.286.321
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		19.539.316.054	14.579.632.445
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	2.853.106.102	-
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**295.397.831.498**	**221.338.377.438**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**81.882.492.341**	**80.629.973.541**
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.6b	81.882.492.341	80.629.973.541
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**72.084.601.910**	**42.564.453.072**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	71.577.377.294	42.512.508.628
	Nguyên giá	*222*		*76.901.212.626*	*43.745.711.213*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(5.323.835.332)*	*(1.233.202.585)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	Nguyên giá	*225*		-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.11	507.224.616	51.944.444
	Nguyên giá	*228*		*651.048.000*	*162.888.000*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(143.823.384)*	*(110.943.556)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**		-	-
	Nguyên giá	231		-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**68.280.886.696**	**86.497.118.674**
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	68.280.886.696	86.497.118.674
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**13.352.222.454**	**10.000.000.000**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		8.344.222.454	-
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	8.000.000	10.000.000.000
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	5.000.000.000	-
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**59.797.628.097**	**1.646.832.151**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	59.797.628.097	1.646.832.151
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		-	-
5.	Lợi thế thương mại	269		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.452.772.249.423**	**1.719.182.709.142**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.959.862.012.115**	**1.250.454.253.196**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.744.054.043.375**	**954.117.193.714**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	206.178.729.740	194.632.423.830
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	776.172.378.562	212.793.599.667
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	8.841.006.093	28.753.565.556
4. Phải trả người lao động	314		6.831.249.855	2.943.386.652
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	172.656.781.607	188.928.270.813
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		66.991.812	899.421.152
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	278.172.322.207	190.348.528.004
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	294.845.920.846	134.674.274.903
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		288.662.653	143.723.137
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**215.807.968.740**	**296.337.059.482**
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	171.741.422.240	253.420.512.982
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		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D -	**NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**492.910.237.308**	**468.728.455.946**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.19**	**492.910.237.308**	**468.728.455.946**
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		90.926.520.264	66.747.242.840
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*66.748.506.116*	*66.747.242.840*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*24.178.014.148*	-
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		26.600.820	24.096.882
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**		**2.452.772.249.423**	**1.719.182.709.142**

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	01	VI.1	451.600.095.067	828.459.163.403
2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	10		451.600.095.067	828.459.163.403
4.	**Giá vốn hàng bán**	11	VI.2	341.330.729.941	675.719.344.869
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20		110.269.365.126	152.739.818.534
6.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	21	VI.3	21.753.137.944	8.064.444.571
7.	**Chi phí tài chính**	22	VI.4	11.430.780.958	30.333.921.137
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		10.266.617.324	1.840.930.096
8.	**Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết**	24		(1.655.777.546)	(138.927.246)
9.	**Chi phí bán hàng**	25	VI.5	18.731.482.912	36.179.953.483
10.	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	26	VI.6	59.698.829.898	29.389.786.640
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		40.505.631.756	64.761.674.599
12.	**Thu nhập khác**	31	VI.7	5.602.143.754	1.253.399.878
13.	**Chi phí khác**	32	VI.8	5.529.233.465	4.093.098.064
14.	**Lợi nhuận khác**	40		72.910.289	(2.839.698.186)
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	50		40.578.542.045	61.921.976.413
16.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	51	V.15	16.396.760.683	27.135.447.442
17.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**	52		-	-
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	60		24.181.781.362	34.786.528.971
19.	**Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	61		24.178.014.148	34.783.845.979
20.	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	62		3.767.214	2.682.992
21.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	70	VI.9	683	983
22.	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	71	VI.9	683	983

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***40.578.542.045***	***61.921.976.413***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	4.711.924.847	763.375.795
- Các khoản dự phòng	03		(1.269.310.000)	(6.626.765.666)
- 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	VI.3	(20.649.976.578)	28.375.040.693
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	10.266.617.324	1.840.930.096
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***33.637.797.638***	***86.274.557.331***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(126.453.167.838)	(218.210.577.216)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(405.977.056.625)	(307.132.628.177)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		693.696.126.358	57.479.149.143
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(71.728.212.451)	1.035.247.560
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		5.350.130	125.222.104
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.533.846.111)	(1.543.676.291)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(32.805.656.364)	(12.743.716.793)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		219.673.566	62.883.019
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(74.734.050)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***81.986.274.253***	***(394.653.539.320)***
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		(16.015.841.707)	(4.344.587.271)
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		(374.910.968.201)	(64.031.334.019)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		222.405.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(8.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.655.777.546	23.308.703.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13.938.282.026	6.498.751.480
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(152.890.295.791)***	***(38.568.466.810)***

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết 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		1.162.046.421.254	617.328.158.708
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.083.553.866.053)	(331.634.001.363)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***78.492.555.201***	***285.694.157.345***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**7.588.533.663**	**(147.527.848.785)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**63.108.014.946**	**210.635.863.731**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**70.696.548.609**	**63.108.014.946**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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" hay "Công ty mẹ") 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: 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 có thời gian trên 12 tháng.

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 07 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

5b. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
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%	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%	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%	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%	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%	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%	

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
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%	

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

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, có 345 nhân viên đang làm việc tại các Công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 275 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn 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

Tập đoàn 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. 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.

4. 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 Tập đoàn 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 gia quyền di động.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn 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 hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn 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 cụ vốn của đơn vị khác
Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. 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 cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:
- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư,với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân vớitỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- 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.

6. 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.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

7. 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 Tập đoàn 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.

8. 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 Tập đoàn 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:

Loại tài sản cố định	Số năm
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

9. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

10. 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 Tập đoàn) 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.

11. 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 Tập đoàn.
- 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

12. 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 của Công ty.

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".

13. 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.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản của Tập đoàn 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, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn 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;
- Tập đoàn 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.

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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất; 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

15. 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 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 kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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 hợp nhất của Tập đoàn.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	438.504.667	167.899.397
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	55.458.043.942	32.940.115.549
Các khoản tương đương tiền	14.800.000.000	30.000.000.000
- *Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng*	*14.800.000.000*	*30.000.000.000*
Cộng	**70.696.548.609**	**63.108.014.946**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn 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 Tập đoàn như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
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	**6.434.491.210**	***3.423.488.700***	**(2.820.376.300)**	**6.439.841.340**	***3.554.178.700***	**(2.689.686.300)**

(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) Thể 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:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.689.686.300	2.679.145.000
Trích lập dự phòng bổ sung	130.690.000	10.541.300
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	**2.820.376.300**	**2.689.686.300**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau đây đều có giá gốc bằng giá trị ghi sổ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn (ngắn hạn) (i)	237.392.109.987	138.181.334.019
Tiền gửi có kỳ hạn (dài hạn)	5.000.000.000	-
Cộng	**242.392.109.987**	**138.181.334.019**

(i) Trong đó, tại Công ty con - Công ty cổ phần Apec Land Huế kèm theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng số 0048/171019/HĐTG/SHB.120600 ngày 17/10/2019 giá trị 7.670.840.000 VND và hợp đồng số 0049/251019/HĐTG/SHB.120600 ngày 25/10/2019 giá trị 4.900.000.000 VND được cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB). Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Xuân, có số dư tại ngày 31/12/2019 là 39.640.472.334 VND, đã được cầm cố để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay thấu chi tại ngân hàng.

2c. *Đầu tư vào công ty liên kết*

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107001302 thay đổi 04 ngày 21 tháng 8 năm 2019 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam 25,08% vốn điều lệ.

	Số cuối năm
Giá gốc	10.000.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(1.655.777.546)
Cộng	**8.344.222.454**

Giá trị phần sở hữu của Nhóm Công ty tại công ty liên kết như sau:

	Năm nay
Số đầu năm	-
Phân loại lại từ đầu từ dài hạn khác sang do tăng tỷ lệ sở hữu	10.000.000.000
Phần lãi hoặc lỗ	(1.655.777.546)
Số cuối năm	**8.344.222.454**

Tình hình hoạt động của công ty liên kết

Công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với công ty liên kết

Tập đoàn không có phát sinh giao dịch với công ty liên kết.

2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Xử lý Môi trường	8.000.000	-
Cộng	**8.000.000**	**10.000.000.000**

Giá trị hợp lý
Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Tập đoàn 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.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***16.592.209.684***	***19.198.095.263***
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	15.617.678.434	18.083.095.263
Ông Phạm Duy Hưng	974.531.250	1.115.000.000
Phải thu các khách hàng khác	***105.557.715.041***	***112.568.988.343***
Khách hàng mua Bất động sản	105.326.029.693	110.208.189.602
Dự án Royal Park Bắc Ninh	*69.962.341.696*	*81.227.816.649*
Dự án Royal Park Huế	*20.187.716.003*	*28.980.372.953*
Dự án Đa Hội	*2.554.664.714*	-
Dự án Phú Yên Shophouse	*12.621.307.280*	-
Các khách hàng khác	231.685.348	*2.360.798.741*
Cộng	**122.149.924.725**	**131.767.083.606**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***20.000.000.000***	***22.517.117.128***
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (*)	20.000.000.000	22.517.117.128
Trả trước cho người bán khác	***47.384.711.278***	***31.207.795.423***
Công ty TNHH Hà Quang Song Mã	-	2.698.876.568
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	41.887.793.498	27.290.793.315
Cộng	**67.384.711.278**	**53.724.912.551**

(*)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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay các bên liên quan	***119.098.820.000***	***5.448.820.000***
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 Đầu tư BG Group (lãi suất 12%/năm)	39.950.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (lãi suất 12%/năm)	45.200.000.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Bắc Giang(lãi suất 12%/năm)	270.320.000	270.320.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding (lãi suất 12%/năm)	33.000.000.000	-
Cho vay tổ chức khác	***25.000.000.000***	-
Công ty Cổ phần Đầu tư AnPha (lãi suất 12%/năm)	25.000.000.000	-
Cộng	**144.098.820.000**	**5.448.820.000**

6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***11.343.153.242***		-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam - Tiền lãi cho vay	581.917.808	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding - Tiền lãi cho vay	347.178.082	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group - phải thu về lãi vay	2.485.966.667	-	-	-
Ông Phạm Duy Hưng	7.928.090.685	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***318.086.962.730***	-	***348.023.201.939***	***(1.400.000.000)***
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương - Tiền chuyển nhượng cổ phần [(i)]	46.641.473.040	-	43.214.974.027	-
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên - Các khoản chi hộ [(ii)]	57.075.000.000	-	57.075.000.000	-
Dự thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	7.240.945.463	-	3.015.217.578	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	4.855.477.284	-		-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.655.778.582	-	1.630.778.582	-
Tạm ứng	146.505.995.400	-	173.969.754.206	-
Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Tỉnh Thừa Thiên Huế[(iii)]	22.408.880.000	-	22.408.880.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31.703.412.961	-	46.708.597.546	(1.400.000.000)
Cộng	**329.430.115.972**	-	**348.023.201.939**	**(1.400.000.000)**

(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, 2 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 2 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.

(iii) Là khoản phải thu Ban quản lý khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế về chi phí đền bù, đầu tư hạ tầng, tiền sử dụng đất của dự án đã chi trả hộ.

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)	73.937.868.236	73.877.895.541
Cộng	**81.882.492.341**	**80.629.973.541**

(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	-
Ông Takaaki Iwai	98.477.095	-	98.477.095	-
Phải thu cá nhân tiền ứng dự án	-	-	***1.400.000.000***	-
Ông Ngô Thanh Hải	-	-	1.400.000.000	-
Cộng	**213.477.095**	-	**1.613.477.095**	-

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

	Năm nay	Năm trước
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	**213.477.095**	**1.613.477.095**

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	66.679.226	-	100.359.360	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	7.491.317.349	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.124.791.745.331	-	711.289.691.223	-
Cộng	**1.124.858.424.557**	-	**718.881.367.932**	-

Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo dự án như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Royal Park Huế	332.003.339.780	235.239.579.491
Dự án Royal Park Bắc Ninh	31.895.656.491	29.620.508.374
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 (*)	**1.124.791.745.331**	**711.289.691.223**

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

9. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

9a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	271.632.041	168.816.113
Chi phí môi giới căn hộ	34.267.556.994	21.167.271.225
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.031.513.791	657.198.983
Cộng	**35.570.702.826**	**21.993.286.321**

9b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	5.953.756.589	1.319.661.615
Chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao	53.843.871.508	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	327.170.536
Cộng	**59.797.628.097**	**1.646.832.151**

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	38.869.722.000	1.005.909.180	3.651.827.818	218.252.215	-	43.745.711.213
Mua sắm mới	-	1.793.700.000	-	1.747.216.825	866.487.709	4.407.404.534
Đầu tư XDCB hoàn thành	28.147.668.949	-	1.013.809.091	-	175.031.111	29.336.509.151
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(588.412.272)	-	-	(588.412.272)
Số cuối năm	**67.017.390.949**	**2.799.609.180**	**4.077.224.637**	**1.965.469.040**	**1.041.518.820**	**76.901.212.626**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng						
Chờ thanh lý						
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	491.221.525	11.046.667	671.826.298	59.108.095	-	1.233.202.585
Khấu hao trong năm	3.326.916.579	346.182.303	512.483.919	440.307.929	53.154.289	4.679.045.019
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(588.412.272)	-	-	(588.412.272)
Số cuối năm	**3.818.138.104**	**357.228.970**	**595.897.945**	**499.416.024**	**53.154.289**	**5.323.835.332**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	38.378.500.475	994.862.513	2.980.001.520	159.144.120	-	42.512.508.628
Số cuối năm	**63.199.252.845**	**2.442.380.210**	**3.481.326.692**	**1.466.053.016**	**988.364.531**	**71.577.377.294**
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng						
Đang chờ thanh lý						

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	488.160.000	-	488.160.000
Trích khấu hao	-	(32.879.828)	(32.879.828)
Số cuối năm	**651.048.000**	**(143.823.384)**	**507.224.616**

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
Mua sắm tài sản cố định	-	1.013.809.091	(1.013.809.091)	-
Xây dựng cơ bản dở dang	86.497.118.674	10.106.468.082	(28.322.700.060)	68.280.886.696
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên	*57.963.480.971*	*737.156.300*	-	58.700.637.271
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	*10.844.306.385*	*7.394.681.789*	*(18.238.988.174)*	-
Dự án Quản lý Chợ Tam Đa	*5.605.810.607*	-	-	5.605.810.607
Dự án Bể bơi và mái tầng khách sạn(Trung tâm thương mại Bắc Ninh)	*9.085.709.390*	*470.755.875*	*(9.396.419.665)*	160.045.600
Dự án Khu dân cư số 5, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên	*637.068.181*	-	-	637.068.181
Các dự án khác	*2.360.743.140*	*1.503.874.118*	*(687.292.221)*	3.177.325.037
Cộng	**86.497.118.674**	**11.120.277.173**	**(29.336.509.151)**	**68.280.886.696**

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***143.613.903.207***	***149.870.595.277***
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	143.613.903.207	149.870.595.277
Phải trả các nhà cung cấp khác	***62.564.826.533***	***44.761.828.553***
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vimexco Hà Nội	996.186.480	2.086.434.930
Công ty TNHH Đầu tư TM và Dịch vụ Hưng Anh	326.662.335	1.482.224.524
Công ty TNHH Ái Ân	4.929.642.823	5.845.496.500
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Hoàng Phú	5.691.081.846	1.514.658.161
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hòa Bình Xanh	9.982.578.255	-
Công ty TNHH MTV Xây Dựng HSC	4.723.239.168	3.094.533.720
Công ty Cổ phần Dịch vụ BĐS Nhất Nam Land	209.002.314	10.581.821.516
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 3 - ICIC	766.160.281	1.149.931.900
Các nhà cung cấp khác	34.940.273.031	19.006.727.302
Cộng	**206.178.729.740**	**194.632.423.830**

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***1.391.250.000***	-
Ông Phạm Duy Hưng	1.391.250.000	-
Trả trước của các khách hàng khác	***774.781.128.562***	***212.793.599.667***
Công ty TNHH Đầu tư TM và Dịch vụ Hưng Anh	-	4.369.498.600
Trả trước của các khách hàng mua bất động sản	774.781.128.562	207.837.353.567
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	*116.541.893.357*	-
Dự án Đa Hội	*9.917.778.254*	-
Dự án Phú Yên Condotel	*150.382.668.846*	-
Dự án Phú Yên Shopcentrer	*11.668.113.633*	-
Dự án Phú Yên Shophouse	*39.963.456.531*	-
Dự án Royal Park Huế	*446.307.217.941*	*207.837.353.567*
Các khách hàng khác	-	586.747.500
Cộng	**776.172.378.562**	**212.793.599.667**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	9.426.967.347	-	15.154.933.862	(24.581.901.209)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.845.327.160	-	16.396.760.683	(32.805.656.364)	5.289.537.581	2.853.106.102
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	-	-	4.855.477.284	(2.470.378.640)	2.385.098.644	-
Thuế thu nhập cá nhân	291.581.768	-	4.270.065.593	(3.584.966.774)	976.680.587	-
Tiền thuê đất	189.689.281	-	889.016.953	(889.016.953)	189.689.281	-
Các loại thuế khác	-	-	13.000.000	(13.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	787.841.681	(787.841.681)	-	-
Cộng	**28.753.565.556**	**-**	**42.367.096.056**	**(65.132.761.621)**	**8.841.006.093**	**2.853.106.102**

Thuế giá trị gia tăng
Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp
Tập đoàn 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%).

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn 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 hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác
Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***172.656.781.607***	***188.928.270.813***
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 Dự án Trung tâm thương mại Bắc Ninh	137.755.285.638	179.409.838.358
Dự trả lãi trái phiếu, lãi vay	2.189.408.092	456.636.879
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	186.660.000	799.889.314
Cộng	**172.656.781.607**	**188.928.270.813**

17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***278.172.322.207***	***190.348.528.004***
Kinh phí công đoàn	80.188.504	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	260.833.135	234.954.859
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 KCN 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	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	25.935.261.094	500.000.000
Kinh phí bảo trì nhà chung cư tại Royal Park Bắc Ninh	16.798.133.995	16.094.726.958
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.653.874.007	19.844.199.383
Cộng	**278.172.322.207**	**190.348.528.004**

17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***44.066.546.500***	***42.916.546.500***
Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land (*)	41.866.546.500	42.916.546.500
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	-
Cộng	**44.066.546.500**	**42.916.546.500**

(*) 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

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

18. Vay ngắn hạn/dài hạn

18a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan	***11.500.990.000***	***11.500.990.000***
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên (không tính lãi)	11.500.990.000	11.500.990.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	***79.945.342.225***	***29.945.144.745***
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân[(i)]	67.945.342.225	29.945.144.745
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Huế [(ii)]	12.000.000.000	-
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	***47.311.360.000***	***325.000.000***
Thực hiện đầu tư [(iii)]	325.000.000	325.000.000
Phục vụ sản xuất kinh doanh [(iv)]	46.986.360.000	-
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	***156.088.228.621***	***92.903.140.158***
Cộng	**294.845.920.846**	**134.674.274.903**

(i) Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân là khoản vay thấu chi được đảm bảo bằng khoản tiền gửi của Công ty Cổ phần APEC Land Huế tại Ngân hàng (xem thuyết minh V.2).

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Huế để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất cho vay trong hạn 9,3%/năm, thời hạn vay 148 ngày. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.

(iii) Vay không có tài sản đảm bảo của các cá nhân để thực hiện đầu tư mỏ đá với lãi suất 0%/năm, phát sinh từ năm 2011 và không xác định rõ thời hạn vay.

(iv) Các hợp đồng vay cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất cố định 6%/năm. Các hợp đồng đều gắn liền với Bản đăng ký nguyện vọng mua bất động sản dự án Royal Park Huế và văn bản thỏa thuận về việc các cá nhân được rút một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay đã giải

ngân để bù trừ với nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng mua bán bất động sản đã đăng ký. Lãi suất cho vay sẽ tự động điều chỉnh giảm xuống mức 0%/năm đối với phần vốn cho vay đã rút để thanh toán, bù trừ với hợp đồng mua bán, phần vốn vay còn lại (nếu có) chưa bù trừ sẽ tiếp tục tính lãi theo quy định của hợp đồng vay. Hợp đồng vay sẽ tự động chấm dứt nếu toàn bộ khoản vay đã được sử dụng để bù trừ nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng mua bán bất động sản.

Tập đoàn 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:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Bù trừ công nợ hợp đồng mua bán bất động sản	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	11.500.990.000	-	-	-	-	11.500.990.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	29.945.144.745	581.191.218.559	-	(531.191.021.079)	-	79.945.342.225
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	325.000.000	216.041.103.535	-	(20.194.555.715)	(148.860.187.820)	47.311.360.000
Vay dài hạn đến hạn trả	92.903.140.158	-	156.088.228.621	(92.903.140.158)	-	156.088.228.621
Cộng	**134.674.274.903**	**797.232.322.094**	**156.088.228.621**	**(644.288.716.952)**	**(148.860.187.820)**	**294.845.920.846**

18b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	***92.341.422.240***	***253.420.512.982***
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Đống Đa	33.115.223.080	-
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Mỹ Đình[(i)]	29.772.999.160	127.221.472.448
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm[(iv)]	-	19.815.879.254
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân[(ii)]	29.453.200.000	41.233.200.000
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Đà Nẵng[(iii)]	-	65.149.961.280
Trái phiếu thường dài hạn[(v)]	***79.400.000.000***	-
Cộng	**171.741.422.240**	**253.420.512.982**

(i) Khoản vay dài hạn Ngân hàng Indovinabank - Chi nhánh Mỹ Đình nhằm phục vụ dự án Aquapark Bắc Giang trong thời hạn 32 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay thả nổi. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền của khu tòa nhà chung cư Madana Luxury Apartment tại lô OCT8 và quyền sử dụng đất khu OCT5 (xem thuyết minh V.8).

(ii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân để phục vụ thi công dự án khu phức hợp Thụy Vân-Đô thị mới An Dương. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, ân hạn nợ gốc 12 tháng. Lãi suất vay xác định tại từng thời điểm nhận nợ và điều chỉnh định kỳ 6 tháng một lần. Tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ dự án khu phức hợp Thụy Vân-Đô thị mới An Dương (xem thuyết minh V.8).

(iii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng Indovinabank - Chi nhánh Đà Nẵng để phục vụ thi công dự án khu phức hợp Thụy Vân-Đô thị mới An Dương. Lãi suất vay năm đầu tiên là 10,25%/năm và kể từ năm thứ hai trở đi lãi suất điều chỉnh 3 tháng một lần trên cơ sở lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 6 tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp cộng biên độ tối đa 4%. Tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ dự án khu phức hợp Thụy Vân-Đô thị mới An Dương (xem thuyết minh V.8).

(iv) Khoản vay dài hạn Ngân TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm để phục vụ thi công dự án Khu công nghiệp vừa và nhỏ Đa Hội. Thời hạn cho vay tối đa đến 30 tháng 6 năm 2020, lãi suất vay thả nổi. Tài sản đảm bảo là 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 V.8).

(v) Bao gồm:

+Tại Công ty mẹ: 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.

+ Tại Công ty con (Apec Land Huế): Trái phiếu thường có kỳ hạn 02 năm, mệnh giá 1.000.000 VND, lãi suất 12%/năm, gốc và lãi được thanh toán 01 lần tại ngày đáo hạn. Trái phiếu được phát hành để bổ sung vốn lưu động tại các dự án phát triển bất động sản, đầu tư vào các dự án trọng điểm và cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đấu giá, phát triển quỹ đất mới.
Trái phiếu APEC Land Huế, phát hành đợt 01 ngày 20 tháng 12 năm 2019, tổng mệnh giá 37 tỷ VND (1.000.000 VND/trái phiếu), đợt 02 ngày 15 tháng 01 năm 2020, tổng mệnh giá 18,4 tỷ VND (1.000.000 VND/trái phiếu), lãi suất 12%/năm, kỳ hạn 2 năm, thanh toán gốc và lãi tại ngày đáo hạn. Công ty đã thu tiền phát hành trái phiếu từ ngày 08 tháng 9 năm 2019 đến ngày 08 tháng 11 năm 2019. Tổ chức phát hành có quyền mua lại trái phiếu tại bất kỳ thời điểm nào trong kỳ hạn trái phiếu bằng văn bản thông báo gửi tới Chủ sở hữu trái phiếu. Chủ sở hữu trái phiếu có thể đăng ký bán lại trái phiếu và không hưởng lãi suất trong thời gian nắm giữ, hoặc tiếp tục nắm giữ trái phiếu và hưởng lãi suất cho đến ngày đáo hạn. Các chủ sở hữu trái phiếu đồng thời ký kết các Bản đăng ký nguyện vọng và Văn bản thỏa thuận với Công ty, theo đó, chủ sở hữu trái phiếu đăng ký tham gia giao dịch quyền sử dụng phòng khách sạn tại Dự án tổ hợp dịch vụ thương mại, khách sạn cao cấp Apec Mandala Wyndham Huế, qua chương trình thanh toán giá trị phòng khách sạn bằng phương thức TP Hbond_2019.01.50. Toàn bộ giá trị mệnh giá trái phiếu được sử dụng để bù trừ nghĩa vụ đối với quyền sử dụng phòng khách sạn đã đăng ký.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	156.088.228.621	92.903.140.158
Trên 1 năm đến 5 năm	171.741.422.240	253.420.512.982
Trên 5 năm	-	-
Cộng	**327.829.650.861**	**346.323.653.140**

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 từ vay và nợ dài hạn	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	253.420.512.982	259.414.099.160	(264.404.961.281)	(156.088.228.621)	92.341.422.240
Trái phiếu thường dài hạn	-	105.400.000.000	(26.000.000.000)	-	79.400.000.000
Cộng	**253.420.512.982**	**364.814.099.160**	**(290.404.961.281)**	**(156.088.228.621)**	**171.741.422.240**

18c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	31.963.396.861	21.413.890	433.941.926.975
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	34.783.845.979	2.682.992	34.783.845.979
Số dư cuối năm trước	**364.000.000.000**	**46.144.781.818**	**(9.481.291.820)**	**1.293.626.226**	**66.747.242.840**	**24.096.882**	**468.728.455.946**
Số dư đầu năm nay	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	66.747.242.840	24.096.882	468.728.455.946
Tăng, giảm khác	-	-	-	-	1.263.276	(1.263.276)	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	24.178.014.148	3.767.214	24.181.781.362
Số dư cuối năm nay	**364.000.000.000**	**46.144.781.818**	**(9.481.291.820)**	**1.293.626.226**	**90.926.520.264**	**26.600.820**	**492.910.237.308**

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.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán bất động sản	410.195.989.864	817.305.107.568
Doanh thu cho thuê lại đất	5.560.213.647	6.857.727.273
Doanh thu bán hàng hóa	-	1.320.815.298
Doanh thu kinh doanh khách sạn	35.612.397.677	
Doanh thu khác	231.493.879	2.975.513.264
Cộng	**451.600.095.067**	**828.459.163.403**

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

Tập đoàn 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

Tập đoàn 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.14.

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:

	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch
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

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của bất động sản đã bán	289.408.058.390	655.533.843.221
Giá vốn cho thuê lại đất	2.694.397.623	3.382.868.660
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	1.287.871.634
Giá vốn kinh doanh khách sạn	48.110.868.400	-
Giá vốn khác	1.117.405.528	15.514.761.354
Cộng	**341.330.729.941**	**675.719.344.869**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	20.578.840.578	7.928.876.571
Cổ tức, lợi nhuận được chia	71.136.000	135.568.000
Lãi hợp tác kinh doanh được phân chia	1.103.161.366	-
Cộng	**21.753.137.944**	**8.064.444.571**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	10.266.617.324	1.840.930.096
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	28.322.656.447
Lỗ CLTG đã thực hiện	3.229.000	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	130.690.000	10.541.300
Chi phí phát hành trái phiếu	1.000.000.000	-
Chi phí tài chính khác	30.244.634	159.793.294
Cộng	**11.430.780.958**	**30.333.921.137**

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	38.000.000	389.237.110
Chi phí hoa hồng môi giới	6.741.330.316	18.269.148.805
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.293.771.937	-
Các chi phí bằng tiền khác	658.380.659	17.521.567.568
Cộng	**18.731.482.912**	**36.179.953.483**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	39.469.935.981	23.867.458.488
Chi phí vật liệu quản lý	715.712.961	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	546.928.824	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	787.158.233	278.841.770
Thuế, phí và lệ phí	450.255.101	-
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu	(1.400.000.000)	(6.637.306.966)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.555.902.283	4.082.511.704
Các chi phí khác	9.572.936.515	7.798.281.644
Cộng	**59.698.829.898**	**29.389.786.640**

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu tiền phạt hợp đồng chậm thanh toán, phí chuyển nhượng căn hộ	3.945.179.895	-
Thu thanh lý tài sản cố định	45.454.545	-
Thu nhập khác	1.611.509.314	1.253.399.878
Cộng	**5.602.143.754**	**1.253.399.878**

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi phí hỗ trợ, tài trợ cho các chương trình, dự án	748.978.045	850.000.000
Thuế truy thu, phạt chậm nộp, phạt hành chính	1.537.484.712	1.678.052.060
Phí phạt trả nợ vay Ngân hàng trước hạn	1.472.510.871	-
Lãi vay, bồi thường khách hàng mua nhà	1.616.518.820	-
Chi phí khác	153.741.017	1.565.046.004
Cộng	**5.529.233.465**	**4.093.098.064**

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	24.178.014.148	34.783.845.979
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	24.178.014.148	34.783.845.979
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	35.400.000	35.400.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**683**	**983**

9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.262.641.785	252.741.352
Chi phí nhân công	39.507.935.981	28.584.411.521
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.711.924.847	763.375.795
Chi phí dịch vụ mua ngoài	362.180.404.161	243.909.616.125
Chi phí khác	12.098.135.977	454.088.091.936
Cộng	**419.761.042.751**	**727.598.236.729**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Tập đoàn 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:

	Năm nay	Năm trước
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	-	2.809.302.746
Hoàn ứng bằng tiền mặt, tiền gửi ngân hàng	130.000.000	9.939.472.453
Mua lại 05 lô đất từ ông Hưng	10.500.000.000	-

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

	Năm nay	Năm trước
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 Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Bắc Giang	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương (Apecs)		
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	-
Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	-	105.774.104
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam		
Chi phí thuê văn phòng	2.620.355.001	-

	Năm nay	Năm trước
Khối lượng thi công các dự án	271.752.440.125	271.474.648.596
Thanh toán tiền khối lượng thi công dự án	318.915.170.291	-
Cho bên liên quan vay	46.500.000.000	22.000.000.000
Bên liên quan trả nợ vay	46.500.000.000	17.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group		
Cho bên liên quan vay	150.150.000.000	-
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	-	10.136.304.323

Công nợ với các bên liên quan khác
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại thuyết minh số V.4, V.5, V.13, V.14 và V.18.

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
Tập đoàn 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 phân loại khoản hợp tác kinh doanh và khoản chi hộ tại Công ty con Apec Land Huế.

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
Bảng cân đối kế toán				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	154.175.963.606	(22.408.880.000)	131.767.083.606
Phải thu ngắn hạn khác	136	332.366.399.939	15.656.802.000	348.023.201.939
Phải thu dài hạn khác	216	73.877.895.541	6.752.078.000	80.629.973.541

4. Cam kết thuê hoạt động

Cam kết thuê hoạt động thể hiện số tiền thuê văn phòng tại Công ty mẹ 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.

Tại Công ty con (Apec Bắc Ninh): Cam kết thuê hoạt động, thể hiện số tiền thuê lại từ các chủ đầu tư 138 căn hộ condotel từ tầng 03 đến tầng 06 tòa Diamonds thuộc Madala Hotel & Spa Bắc Ninh với tổng giá thuê là 22.572.032.660 VND/năm. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ và được gia hạn trong 10 năm tiếp theo trừ khi có văn bản thông báo về việc không tiếp tục gia hạn của một bên trước ngày hết hạn thời hạn chương trình cho thuê 30 ngày. Lãi suất áp dụng theo cam kết tương ứng với 12%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng) trong 05 năm đầu của Thời hạn cho thuê, từ năm thứ 06 của thời hạn cho thuê chi phí thuê được tính trên 80% lợi nhuận sau thuế (sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí vận hành, quản lý để duy trì Chương trình Cho thuê Căn hộ và các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật).

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 hợp nhất.

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