

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2019	01/01/2019
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1,274,190,257,520</b>	<b>844,892,330,076</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>3</b>	<b>36,627,314,615</b>	<b>23,826,565,603</b>
1. Tiền	111		33,627,314,615	23,826,565,603
2. Các khoản tương đương tiền	112		3,000,000,000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>38,964,114,910</b>	<b>14,100,155,040</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	4	6,434,491,210	6,439,841,340
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5	(2,820,376,300)	(2,689,686,300)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		35,350,000,000	10,350,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>426,738,272,672</b>	<b>351,505,050,480</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		31,986,048,844	21,532,075,822
2. Trả trước cho người bán	132		53,039,388,731	35,824,362,526
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		72,393,537,534	678,500,000
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	6	269,532,774,658	295,083,589,227
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(213,477,095)	(1,613,477,095)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>760,892,749,060</b>	<b>446,429,603,358</b>
1. Hàng tồn kho	141		760,892,749,060	446,429,603,358
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10,967,806,263</b>	<b>9,030,955,595</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	7	-	2,530,745
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	15	10,967,806,263	9,028,424,850
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>536,891,788,042</b>	<b>474,945,092,781</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>67,702,500,006</b>	<b>67,702,500,000</b>
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.07	67,702,500,006	67,702,500,000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>20,421,539,312</b>	<b>1,992,326,478</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	9	20,270,835,296	1,940,382,034
- Nguyên giá	222		21,160,843,862	2,594,911,215
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(890,008,566)	(654,529,181)
3. TSCĐ vô hình	227	10	150,704,016	51,944,444
- Nguyên giá	228		277,728,000	162,888,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(127,023,984)	(110,943,556)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>67,078,653,920</b>	<b>76,369,222,108</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		67,078,653,920	76,369,222,108
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>326,007,957,206</b>	<b>327,263,871,887</b>
1. Đầu tư vào Công ty con	251	12	332,055,414,461	330,486,236,491
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	14	-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(6,047,457,255)	(3,222,364,604)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>55,681,137,598</b>	<b>1,617,172,308</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	55,681,137,598	1,617,172,308

<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>	<b>1,811,082,045,562</b>	<b>1,319,837,422,857</b>
<b>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG</b>		<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>	
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội		Quý IV năm 2019	
Tel: 043.577.1983		Fax: 043.	

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2019	01/01/2019
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1,369,386,274,823</b>	<b>937,490,816,729</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1,094,123,271,262</b>	<b>747,536,918,527</b>
1. Phải trả ngắn hạn người bán	311		63,277,934,434	10,275,317,518
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		329,865,160,621	4,896,246,100
3. Thuế và các khoản phải trả nhà nước	313		3,677,533,701	540,218,068
4. Phải trả người lao động	314	15	3,092,587,800	1,564,845,428
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		35,061,939,695	9,073,991,447
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	234,359,339,121	173,494,011,263
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		424,690,785,994	547,604,702,807
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		97,989,896	87,585,896
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>275,263,003,561</b>	<b>189,953,898,202</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337		44,066,552,700	42,916,546,500
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		231,196,450,861	147,037,351,702
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>441,695,770,739</b>	<b>382,346,606,128</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>16</b>	<b>441,695,770,739</b>	<b>382,346,606,128</b>
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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		46,144,781,818	46,144,781,818
5. Cổ phiếu quỹ	415		(9,481,291,820)	(9,481,291,820)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1,293,626,226	1,293,626,226
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		39,738,654,515	(19,610,510,096)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ tru	421a		(19,600,510,096)	(22,706,948,545)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		59,339,164,611	3,096,438,449
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1,811,082,045,562</b>	<b>1,319,837,422,857</b>

Hà Nội, ngày tháng 01 năm 2020

**CÔNG TY CP ĐT CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG**

**Q.KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**NGUYỄN HOÀI GIANG**

**P. TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHẠM DUY HÙNG**



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

## Quý IV năm 2019

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT	Đơn vị tính: VND			
			Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Lũy kế đến quý IV năm 2019	Lũy kế đến quý IV năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI	204,523,984,749	108,254,526	242,343,576,561	8,386,489,949
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp	10	1	204,523,984,749	108,254,526	242,343,576,561	8,386,489,949
4. Giá vốn hàng bán	11	2	150,777,794,816	17,796,925	167,323,948,612	4,670,740,294
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp	20		53,746,189,933	90,457,601	75,019,627,949	3,715,749,655
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	3	5,159,889,815	1,127,169,122	49,452,693,428	26,467,810,886
7. Chi phí tài chính	22	4	5,976,780,135	173,563,399	8,944,879,808	559,441,328
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		904,951,374	172,222,222	3,725,795,235	443,180,924
8. Chi phí bán hàng	24	5	9,589,237,398	571,706,473	10,272,565,125	828,935,223
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6	13,467,258,025	7,196,596,522	41,775,689,174	16,790,588,788
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		29,872,804,190	(6,724,239,671)	63,479,187,270	12,004,595,202
11. Thu nhập khác	31	7	5,773,312,185	4,000,000	7,841,347,011	19,060,000
12. Chi phí khác	32	8	5,769,536,842	32	6,236,389,614	1,021,538,219
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		3,775,343	3,999,968	1,604,957,397	(1,002,478,219)
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29,876,579,533	(6,720,239,703)	65,084,144,667	11,002,116,983
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		5,744,980,056		5,744,980,056	2,245,943,220
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		24,131,599,477	(6,720,239,703)	59,339,164,611	8,756,173,763
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	9	663	(185)	663	817



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Đến Quý IV năm 2019

Đơn vị tính: VND


STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Đến Quý IV năm 2019	Đến Quý IV năm 2018
<b>I</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	65,084,144,667	11,002,116,983
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
	- Khấu hao TSCĐ	02	839,972,085	148,035,724
	- Các khoản dự phòng	03	1,555,782,651	(6,684,156,820)
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7,363,634,515)	(24,804,369,879)
	- Chi phí lãi vay	06	3,725,795,235	443,180,924
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi</i>	08	63,842,060,123	(19,895,193,068)
	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(71,420,825,043)	(120,110,402,083)
	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(314,463,145,702)	(393,763,647,203)
	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay	11	426,771,863,217	213,263,128,549
	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(54,061,434,545)	(72,920,214)
	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	5,350,130	(1,122,757,750)
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(3,242,047,288)	(443,180,924)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3,314,935,473)	(2,882,711,926)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	19,727,500	
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(9,323,500)	(552,738,638)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	44,127,289,419	(325,580,423,257)
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(9,978,616,731)	(13,029,421,934)
2.	Thu thanh lý nhượng bán tài sản cố định	22	49,445,454	
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(50,000,000,000)	(12,900,000,000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	25,000,000,000	
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1,569,177,970)	(763,761,909)
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	3,011,855,947	978,884,041
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(33,486,493,300)	(25,714,299,802)
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn đã nhận được	33	644,934,706,801	515,941,739,354
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(642,774,753,908)	(161,474,609,335)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	2,159,952,893	354,467,130,019
	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</i>	50	12,800,749,012	3,172,406,960
	<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	60	23,826,565,603	20,654,158,643
	<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)</i>	70	36,627,314,615	23,826,565,603

Hà Nội, ngày tháng 01 năm 2020

CÔNG TY CP ĐT CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

P.TỔNG GIÁM ĐỐC

Q.KẾ TOÁN TRƯỞNG

  
NGUYỄN HOÀI GIANG



# 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

Quý 4 năm 2019

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 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	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
-------------	----------------------	----------------------------	---------------	---------------	------------------------

Thuận

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

## 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

Phó 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).

### 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.



## **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 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 góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

#### **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 kỳ kế toán 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.

## **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)**

---

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 kỳ kế toán 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 thuê văn phòng và chi phí công cụ dụng cụ. 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.

#### **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>
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10

#### **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

## **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)**

---

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.
- 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 kỳ kế toán.

### **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.

## **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)**

---

### **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.

#### ***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 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 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.

Trong 6 tháng đầu của năm 2019, Công ty phát sinh khoản doanh thu cho thuê đất được hạch toán một lần đối với toàn bộ tiền cho thuê nhận trước.

#### ***Tiền lãi***

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

## **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)**

---

#### ***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 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.

## 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)

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.

## 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> )	3.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>36.627.314.615</u></b>	<b><u>23.826.565.603</u></b>

### 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>Số lượng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Số lượng</u>	<u>Giá gốc</u>
<b>Cổ phiếu</b>	<b>6.243.865.000</b>	<b>(2.820.376.300)</b>	<b>6.243.865.000</b>	<b>(2.689.686.300)</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	2.987.200.000	(2.819.170.000)	2.987.200.000	(2.688.480.000)
Công ty Cổ phần Len Hà Đông	2.138.120.000		2.138.120.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco	701.190.000		701.190.000	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần hàng Hải	413.250.000		413.250.000	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	(1.206.300)	4.105.000	(1.206.300)
<b>Các khoản đầu tư khác</b>	<b>190.626.210</b>	<b>-</b>	<b>195.976.340</b>	<b>-</b>
Ủy thác đầu tư (*)	190.626.210	-	195.976.340	-
<b>Cộng</b>	<b><u>6.434.491.210</u></b>	<b><u>(2.820.376.300)</u></b>	<b><u>6.439.841.340</u></b>	<b><u>(2.689.686.300)</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	2.689.686.300
Trích lập dự phòng bổ sung	130.690.000
Hoàn nhập dự phòng	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>2.820.376.300</u></b>

**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 góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>332.055.414.461</b>	<b>(6.047.457.255)</b>	<b>330.486.236.491</b>	<b>(3.222.364.604)</b>
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	56.216.634.125	-	56.216.634.125	-
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế	168.980.000.000	-	168.980.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Hà Nam	33.476.000	-	30.569.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên	16.065.304.336	(6.047.457.255)	15.259.033.366	(3.222.364.604)
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư APEC Quảng Trị	100.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	660.000.000	-	-	-
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Góp vốn vào Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>332.055.414.461</b>	<b>(6.047.457.255)</b>	<b>330.486.236.491</b>	<b>(3.222.364.604)</b>

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>16.592.209.684</b>	<b>19.238.095.263</b>
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
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>15.393.839.160</b>	<b>2.293.980.559</b>
Các khách hàng khác	15.393.839.160	2.293.980.559
<b>Cộng</b>	<b>31.986.048.844</b>	<b>21.532.075.822</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>22.104.550.906</b>
Công ty CP chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	-	104.550.906
Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam	-	22.000.000.000
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>53.039.388.731</b>	<b>13.719.811.620</b>
Cty TNHH đầu tư TM& DV Hưng Anh	-	1.218.125.540
Công ty TNHH Thang máy ThyssenKrupp Việt Nam	3.291.600.000	-
Công ty CP TM và DV BĐS An Vượng Land	3.718.592.014	-
Các nhà cung cấp khác	46.029.196.717	12.501.686.080
<b>Cộng</b>	<b>53.039.388.731</b>	<b>35.824.362.526</b>



**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. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>47.393.537.534</b>	<b>678.500.000</b>
Cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương vay với lãi suất 0%/năm	678.500.000	678.500.000
Cho Công ty Cổ phần BG Group vay với lãi suất 12%/năm	40.150.000.000	
Công Ty TNHH Đầu Tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	6.565.037.534	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>25.000.000.000</b>	-
Công ty CP Đầu tư AnPha	25.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>72.393.537.534</u></b>	<b><u>678.500.000</u></b>

**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>	-	-	<b>2.439.315.000</b>	-
Ông Nguyễn Hoàng Linh-tạm ứng chi phí dự án	-	-	2.309.315.000	-
Ông Phạm Duy Hưng-tạm ứng chi phí dự án	-	-	130.000.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>269.532.774.658</b>	-	<b>292.644.274.227</b>	<b>(1.400.000.000)</b>
Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên - Chi hộ dự án số 5 Túc Duyên	46.641.473.040	-	43.214.974.027	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương	57.075.000.000	-	57.075.000.000	-
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn	7.944.624.105	-	6.752.078.000	-
Dự thu các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn	4.676.558.705	-	324.780.137	-
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	<b>(1.400.000.000)</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>269.532.774.658</u></b>	<b>-</b>	<b><u>295.083.589.227</u></b>	<b><u>(1.400.000.000)</u></b>

**6b. Phải thu dài hạn khác**

Là các khoản tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận.

## **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. Hàng tồn kho**

Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án

Dự án Mandala Phú Yên

Dự án Khu công nghiệp Đa Hội

Dự án Aqua Park Bắc Giang

Dự án Lạng Sơn

Dự án khác

#### **8. 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	53.853.871.508	-
Các chi phí trả trước dài hạn khác	-	1.024.538.746
<b>Cộng</b>	<b><u>55.681.137.598</u></b>	<b><u>1.617.172.308</u></b>

## 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  
Quý 4 năm 2019

	9. Tài sản cố định hữu hình		Tài sản cố định khác		Cộng
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	
Nguyên giá					
Số đầu năm	-	-	2.376.659.000	218.252.215	2.594.911.215
Mua trong năm				323.099.945	915.356.745
Đầu tư XDCB hoàn thành	18.238.988.174				18.238.988.174
Phân loại lại		(38.280.000)	(588.412.272)	38.280.000	-
Thanh lý, nhượng bán					(588.412.272)
Số cuối năm	<b>18.238.988.174</b>	<b>(38.280.000)</b>	<b>1.788.246.728</b>	<b>579.632.160</b>	<b>21.160.843.862</b>
<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 kỳ	455.974.704		207.302.373	152.858.836	823.891.657
Thanh lý, nhượng bán			(588.412.272)		(588.412.272)
Số cuối năm	<b>455.974.704</b>	<b>-</b>	<b>214.311.187</b>	<b>211.966.931</b>	<b>890.008.566</b>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm			1.781.237.914	159.144.120	1.940.382.034
Số cuối năm	<b>17.783.013.470</b>	<b>(38.280.000)</b>	<b>1.573.935.541</b>	<b>367.665.229</b>	<b>20.270.835.296</b>
<i>Trong đó:</i>					
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**

Quý 4 năm 2019

**10. Tài sản cố định vô hình**

Là chương trình phần mềm, chi tiết như sau

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	162.888.000	(110.943.556)	51.944.444
Tăng trong năm	114.840.000	(16.080.428)	
<b>Số cuối năm</b>	<b>277.728.000</b>	<b>(127.023.984)</b>	<b>150.704.016</b>

**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	-	10.844.306.385
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên	58.700.637.271	57.963.480.971
Dự án Quản lý Chợ Tam Đa	5.605.810.607	5.605.810.607
Dự án Thành Phố Công nghệ Cao Hà Nam	1.128.806.976	1.128.806.976
Các dự án khác	1.643.399.066	826.817.169
<b>Cộng</b>	<b>67.078.653.920</b>	<b>76.369.222.108</b>

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>29.613.435.065</i>	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam	29.613.435.065	-
<i>Phải trả các nhà cung cấp</i>	<i>33.664.499.369</i>	<i>10.275.317.518</i>
Công ty CP PT ĐT và XD Long Giang 3B	6.257.142.643	-
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	25.318.347.630	5.556.726.164
<b>Cộng</b>	<b>63.277.934.434</b>	<b>10.275.317.518</b>

**13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>329.865.160.621</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	329.338.413.121	-
Các khách hàng khác	526.747.500	526.747.500
<b>Cộng</b>	<b>329.865.160.621</b>	<b>4.896.246.100</b>

**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)****14. 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	
	Phải nộp			Phải nộp	Phải thu
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	(3.314.935.473)	2.819.158.941	
Thuế thu nhập cá nhân	151.103.710	3.745.652.248	(3.038.381.198)	858.374.760	
Tiền thuế 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)	-	
<b>Cộng</b>	<b>540.218.068</b>	<b>16.350.846.507</b>	<b>(13.213.530.874)</b>	<b>3.677.533.701</b>	

**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 kỳ được dự tính như sau:

	Năm nay
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	65.084.144.667
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
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.194.179.671
Lương không tham gia HDSX	948.000.000
Chi phí không hợp lệ khác	2.246.179.671
Khoản phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>68.278.324.338</b>
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức, lợi nhuận được chia)	(40.985.906.547)
Lỗi các năm trước được chuyển	-
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>27.292.417.791</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%
<b>Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước</b>	<b>286.496.498</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>5.744.980.056</b>

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)****15. 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>	<b>35.061.939.695</b>	<b>9.073.991.447</b>
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn các Dự án	32.525.427.877	8.261.906.262
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	2.040.568.000	9.719.272
<b>Cộng</b>	<b><u>35.061.939.695</u></b>	<b><u>9.073.991.447</u></b>

**16. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác****16a. 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>	<b>234.359.339.121</b>	<b>173.494.011.263</b>
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	128.146.255.465	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	39.585.375.450	28.350.023.450
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án Aquapark Bắc Giang	310.000.000	12.021.289.568
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án KCN Đa Hội- Bắc Ninh	-	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	10.789.271.341	19.623.120.868
<b>Cộng</b>	<b><u>234.359.339.121</u></b>	<b><u>173.494.011.263</u></b>

**16b. 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>	<b>44.066.552.700</b>	<b>42.916.546.500</b>
Công ty An Phát land	42.916.552.700	42.916.546.500
Dự án Aqua Park Bắc Giang	150.000.000	-
Dự án Golden Palace Lạng Sơn	400.000.000	-
Dự án Mandala Wyndham Phú Yên	600.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>44.066.552.700</u></b>	<b><u>42.916.546.500</u></b>

**16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ phải trả khác 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)****17. Vay ngắn hạn/dài hạn****17a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay các bên liên quan không tính lãi</i>	<b>413.189.795.994</b>	<b>479.106.185.255</b>
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
<i>Vay tổ chức khác</i>	<b>11.500.990.000</b>	<b>68.498.517.552</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên (không tính lãi)	11.500.990.000	11.500.990.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)</i>	-	56.997.527.552
<b>Cộng</b>	<b><u>424.690.785.994</u></b>	<b><u>547.604.702.807</u></b>

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

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ 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	479.106.185.255	335.323.343.752		(360.324.962.466)	(40.914.770.547)	413.189.795.994
Vay ngắn hạn các cá nhân và tổ chức khác	11.500.990.000			-		11.500.990.000
Vay dài hạn đến hạn trả	56.997.527.552	-		(56.997.527.552)		-
<b>Cộng</b>	<b><u>547.604.702.807</u></b>	<b><u>335.323.343.752</u></b>		<b><u>(417.322.490.018)</u></b>	<b><u>(40.914.770.547)</u></b>	<b><u>424.690.785.994</u></b>

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

**17b. Vay dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>231.196.450.861</b>	<b>147.037.351.702</b>
Vay dài hạn ngân hàng	207.196.450.861	147.037.351.702
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Đống Đa	47.833.100.000	-
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Mỹ Đình	151.436.999.160	127.221.472.448
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	7.926.351.701	19.815.879.254
Trái phiếu thường dài hạn (v)	24.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>231.196.450.861</u></b>	<b><u>147.037.351.702</u></b>



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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay dài hạn ngân hàng	147.037.351.702	259.414.099.160	(199.255.000.001)		207.196.450.861
Trái phiếu thường		50.000.000.000	(26.000.000.000)		24.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>147.037.351.702</u></b>	<b><u>309.414.099.160</u></b>	<b><u>(225.255.000.000)</u></b>		<b><u>231.196.450.861</u></b>

**17c. Vay quá hạn chưa thanh toán**

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

**18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	87.585.896
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	
Tăng khác	19.727.500
Chi quỹ trong năm	(9.323.500)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>97.989.896</u></b>

## 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  
BẢO 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
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>364.000.000.000</b>	<b>46.144.781.818</b>	<b>(9.481.291.820)</b>	<b>1.293.626.226</b>	<b>(19.610.510.096)</b>	<b>382.346.606.128</b>
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	-	-	-	-	59.339.164.611	59.339.164.611
Tăng khác	-	-	-	-	10.000.000	10.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>364.000.000.000</b>	<b>46.144.781.818</b>	<b>(9.481.291.820)</b>	<b>1.293.626.226</b>	<b>39.738.654.515</b>	<b>441.695.770.739</b>

**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)****19b. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	36.400.000	36.400.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.000.000	1.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.000.000	1.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.400.000	35.400.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	35.400.000	35.400.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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****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 KD bất động sản	236.551.869.035	-
Doanh thu cho thuê lại đất	5.560.213.647	6.857.727.273
<b>Cộng</b>	<b><u>242.343.576.561</u></b>	<b><u>8.386.489.949</u></b>

**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 KD bất động sản	164.589.473.054	-
Giá vốn cho thuê lại đất	1.617.070.030	3.382.868.660
<b>Cộng</b>	<b><u>167.323.948.612</u></b>	<b><u>4.848.640.294</u></b>

**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
Doanh thu tài chính khác	1.103.152.366	-
<b>Cộng</b>	<b><u>49.452.693.428</u></b>	<b><u>29.905.040.886</u></b>

**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	3.725.795.235	443.180.924
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	-	4.567.230.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	2.909.107.651	684.413.938
Chi phí tài chính khác	2.309.976.922	105.719.104
<b>Cộng</b>	<b><u>8.944.879.808</u></b>	<b><u>5.800.543.966</u></b>

**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	-
Chi phí bằng tiền khác	365.050.000	942.926.773
<b>Cộng</b>	<b><u>10.272.565.125</u></b>	<b><u>965.895.523</u></b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	34.289.974.677	16.721.235.725
Chi phí vật liệu quản lý	752.620.936	
Chi phí đồ dùng văn phòng	145.654.838	
Chi phí khấu hao tài sản cố định	446.131.905	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	5.289.731.141	3.262.125.694
Các chi phí khác	1.987.095.708	3.563.425.704
<b>Cộng</b>	<b><u>41.775.689.174</u></b>	<b><u>17.094.182.548</u></b>

**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	1.699.912.394	
Thu thanh lý TSCĐ	49.445.454	
Thu hộ tiền điện dự án	4.032.519.030	
Thu nhập khác	2.059.470.133	19.060.000
<b>Cộng</b>	<b><u>7.841.347.011</u></b>	<b><u>19.060.000</u></b>

**8. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí hỗ trợ, tài trợ cho các chương trình, dự án	155.000.000	
Chi bồi thường hợp đồng	70.000.000	
Thuế truy thu, phạt chậm nộp	1.433.471.879	
Chi hộ tiền điện dự án	4.032.519.030	
Chi phí khác	545.398.705	2.348.936.696
<b>Cộng</b>	<b><u>6.236.389.614</u></b>	<b><u>2.348.936.696</u></b>

## 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.

#### 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.

##### 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
<b>Bảng cân đối kế toán</b>				
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.222.364.604)	(3.222.364.604)
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	181.208.991	673.872.638	855.081.629
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	29.593.723.420	(673.872.638)	28.919.850.782

#### 4. Cam kết thuê hoạt động

Cam kết thuê hoạt động thể hiện số tiền thuê văn phòng với diện tích là 763,19 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/tháng tương đương với 13,5 USD/m<sup>2</sup>/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.

#### 5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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.

Hà Nội, ngày 01 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

  
Nguyễn Hoài Giang

  
Nguyễn Hoài Giang

  
Phạm Duy Hưng