

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	13 - 43

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 doanh nghiệp số 0102005769 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 19 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy phép chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 19 được cấp ngày 06 tháng 01 năm 2022 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Trụ sở hoạt động:

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

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thanh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021
Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021
	Thành viên	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2021
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Ly	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 11 năm 2021
Bà Phạm Thị Kiều Hưng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021
Ông Lê Hoài Sơn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2021

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 11 năm 2021
Bà Hồ Thị Thùy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2021

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Phạm Văn Dũng	Tổng Giám đốc	Ngày 14 tháng 9 năm 2021
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Ngày 13 tháng 2 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 Hán Kông Khanh (đến ngày 11 tháng 7 năm 2021) và Bà Nguyễn Thị Thanh (từ ngày 12 tháng 7 năm 2021).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Hội đồng quản trị -
Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thị Thanh

Ngày 14 tháng 1 năm 2022

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 : 15-13 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: 2.0035/22/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 14 tháng 01 năm 2022, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

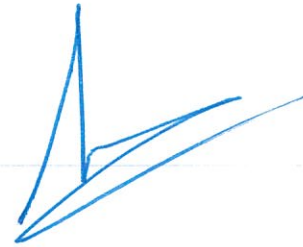
Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Đức – Giám đốc
Số Giấy CNDKHN Kiểm toán: 0368-2018-008-1

Hà Nội, ngày 14 tháng 01 năm 2022



Vũ Minh Khôi - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN Kiểm toán: 2897-2020-008-1

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.535.127.586.616	1.768.560.707.864
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	45.816.210.083	67.900.207.546
1. Tiền	111		37.816.210.083	22.876.209.681
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.000.000.000	45.023.997.865
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		25.210.517.760	37.165.571.636
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.915.105.482	6.429.155.658
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	-	(2.558.996.300)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	18.295.412.278	33.295.412.278
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		143.483.279.932	347.702.976.305
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	42.585.219.447	41.134.742.905
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	40.616.831.693	55.240.766.024
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	3.743.537.534	25.393.537.534
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	56.751.168.353	226.147.406.937
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(213.477.095)	(213.477.095)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.284.791.232.512	1.290.872.160.023
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.284.791.232.512	1.290.872.160.023
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		35.826.346.329	24.919.792.354
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		101.947.025	8.482.818
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		35.308.839.729	24.911.309.536
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	415.559.575	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		863.391.759.909	537.467.089.943
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		305.481.101.237	7.944.624.105
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	78.778.699.932	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	215.904.832.200	-
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	10.797.569.105	7.944.624.105
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		79.695.663.629	19.052.070.093
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	79.573.995.607	18.961.000.738
<i>Nguyên giá</i>	222		84.401.313.340	21.196.298.407
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(4.827.317.733)	(2.235.297.669)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	121.668.022	91.069.355
<i>Nguyên giá</i>	228		337.728.000	277.728.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(216.059.978)	(186.658.645)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11	78.062.458.559	67.078.653.920
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		78.062.458.559	67.078.653.920
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		345.334.595.422	370.687.604.732
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	402.836.245.422	402.444.597.596
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(57.501.650.000)	(31.756.992.864)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		54.817.941.062	72.704.137.093
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	54.817.941.062	72.704.137.093
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.398.519.346.525	2.306.027.797.807

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.556.240.728.889	1.852.888.241.824
I. Nợ ngắn hạn	310		1.376.701.254.173	1.733.119.238.800
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	163.765.893.484	137.728.461.737
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	552.925.041.186	684.878.000.552
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	1.710.370.582	4.770.767.926
4. Phải trả người lao động	314		4.575.144.771	4.894.071.825
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	182.240.997.869	120.382.326.400
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		-	1.333.369
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	137.292.045.290	132.173.162.029
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	334.093.771.095	648.193.125.066
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		97.989.896	97.989.896
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		179.539.474.716	119.769.003.024
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.16b	45.860.005.476	50.466.546.500
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	133.679.469.240	69.302.456.524
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		842.278.617.636	453.139.555.983
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	842.278.617.636	453.139.555.983
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		382.200.000.000	364.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		382.200.000.000	364.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		135.563.589.998	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)
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		323.221.401.412	51.182.439.759
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		40.562.439.759	51.182.439.759
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		282.658.961.653	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.398.519.346.525	2.306.027.797.807

Lập, ngày 14 tháng 01 năm 2022

Người lập biểu



Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng



Nguyễn Hoài Giang

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thị Thanh

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

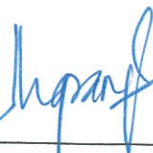
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	584.525.963.949	205.208.046.211
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		584.525.963.949	205.208.046.211
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	430.492.186.702	134.497.401.397
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		154.033.777.247	70.710.644.814
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	254.540.066.059	26.490.027.366
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	37.023.783.347	26.297.866.305
Trong đó: chi phí lãi vay	23		13.756.347.075	3.267.683.125
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	38.290.883.646	12.299.603.866
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	44.516.582.970	45.985.463.515
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		288.742.593.343	12.617.738.494
11. Thu nhập khác	31	VI.7	7.378.313.881	15.350.832.003
12. Chi phí khác	32		933.128.833	1.206.771.446
13. Lợi nhuận khác	40		6.445.185.048	14.144.060.557
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		295.187.778.391	26.761.799.051
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	12.528.816.738	2.251.032.425
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		282.658.961.653	24.510.766.626
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	-	-

Người lập biểu



Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng



Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 14 tháng 01 năm 2022

Chủ tịch Hội đồng quản trị




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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	295.187.778.391	26.761.799.051
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02 V.9,V.10	2.621.421.397	1.404.923.764
- Các khoản dự phòng	03 V.4	23.185.660.836	23.011.174.227
- 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	(246.196.641.731)	(32.865.027.366)
- Chi phí lãi vay	06 VI.4	13.756.347.075	3.267.683.125
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	88.554.565.968	21.580.552.801
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(126.111.253.483)	85.626.179.106
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10 V.7,9,11	(68.107.892.061)	(529.979.410.963)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(52.371.973.930)	419.851.079.507
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	17.792.731.824	(17.041.482.313)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(485.949.824)	5.335.552
- Tiền lãi vay đã trả	14	(8.682.307.623)	(2.992.419.820)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.14	(12.260.204.340)	(3.547.152.989)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(161.672.283.469)	(26.497.319.119)
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 V.10	(60.000.000)	(35.454.545)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(44.500.000.000)	(13.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	81.150.000.000	52.054.587.722
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25 V.2c	(391.647.826)	(70.389.183.135)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.533.198.147	8.461.383.895
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	37.731.550.321	(22.908.666.063)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
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	V.18	117.100.100.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.17	365.861.262.219	299.955.163.974
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(370.588.776.934)	(219.223.139.461)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10.515.849.600)	(10.053.146.400)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>101.856.735.685</i>	<i>70.678.878.113</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(22.083.997.463)	21.272.892.931
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	67.900.207.546	46.627.314.615
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	45.816.210.083	67.900.207.546

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 14 tháng 01 năm 2022

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thị Thanh

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 2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 kinh doanh bất động sản.

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 bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thường trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, doanh thu bán bất động sản của Công ty tăng trưởng mạnh từ hoạt động bán bất động sản tại các dự án Aqua Park Bắc Giang (OCT8), đường Nguyễn Văn Cừ - Bùi Thị Nho, thành phố Bắc Giang và dự án Apec Mandala Phú Yên, đường Đại lộ Hùng Vương, phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Doanh thu tài chính tăng mạnh do được chia cổ tức năm 2020 và tạm ứng cổ tức năm 2021 từ Công ty Cổ phần Apec Land Huế (công ty con) (xem thuyết minh V.2). Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh âm chủ yếu do việc áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt (xem Thuyết minh số IV.13, Thuyết minh V.3 và Thuyết minh VI.1).

6. Ảnh hưởng của đại dịch Covid-19

Năm 2021, dịch Covid-19 lây lan trên diện rộng đã ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam, do nhiều địa phương (TP. Hồ Chí Minh, các tỉnh Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long, Miền Trung, TP. Hà Nội,...) phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16+, Chỉ thị 16 hoặc Chỉ thị 15 trong thời gian dài để kiểm soát dịch bệnh. Các biện pháp ngăn chặn nghiêm ngặt được áp dụng trên phạm vi rộng, giãn cách xã hội kéo dài dẫn đến đứt gãy lưu thông, sản xuất kinh doanh bị đình trệ. Hầu hết các hoạt động thương mại, lưu trú ăn uống phải đóng cửa; chỉ một số cơ sở lưu trú được phép cung cấp dịch vụ cho người bị cách ly có thể hoạt động cầm chừng.

Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh chính của Công ty là lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản với đặc điểm trong năm có nhiều dự án hoàn thành và bàn giao, do đó, Công ty không chịu tác động đáng kể của dịch Covid-19. Nhìn chung, năm 2021 Công ty vẫn duy trì tốc độ tăng trưởng tốt, hoàn thành vượt so với kế hoạch được giao. Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đánh giá về tác động tổng thể của tình hình đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như các ảnh hưởng đến tài chính, bao gồm khả năng thu hồi nợ và nhận thấy dịch Covid-19 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. 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 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 Apec Land Huế	30 Lê Lợi, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam	Tầng 3 nhà 205, đường Lê Hoàn, phường Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Ngã 3 Bắc Nam, tổ 22, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	Tầng 9, tòa nhà HCC, 28 Lý Thường Kiệt, phường Vĩnh Ninh, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	90,16%	90,16%	90,16%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, Phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang, Tháp Chàm, Ninh Thuận	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	55%	55%	55%
Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị	91 Lê Duẩn, Phường Đông Thanh, Thành phố Đông Hà, Quảng Trị	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	51%	51%	51%

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

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

9. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 105 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 123 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con

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

Ghi nhận ban đầu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THAI 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản: bao gồm các chi phí thuê nhà thầu thực hiện các hạng mục của dự án bất động sản và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Hàng hóa bất động sản (là các bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty): bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Hàng hóa khác: 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.

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.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung, được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí bán hàng dự án

Chi phí bán hàng dự án (bao gồm: chi phí hoa hồng môi giới, chi phí thường bán hàng,...) được phân bổ vào chi phí tương ứng số căn hộ đã bàn giao cho khách hàng trong năm.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	20 - 50
Thiết bị, dụng cụ quản lý	10
Phương tiện vận tải, thuyền dẫn	3
Tài sản cố định khác	3-7

8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 - 5 năm.

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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 chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

12. Phân phối lợi nhuận

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

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

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Chính sách bàn giao và thu hồi căn hộ

Khách hàng ký hợp đồng mua bán thuộc Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang được nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ tối thiểu 30% giá trị căn hộ (gồm VAT), 2% kinh phí bảo trì. Khách hàng có thể lựa chọn đóng tiền thành nhiều đợt, tối đa lên đến 100 tháng kể từ ngày bàn giao nhà.

Nếu khách hàng (bên mua) không thanh toán tiền và lãi suất chậm trả quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo đợt, hoặc thời gian trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng vượt quá 60 ngày thì Công ty có quyền gửi văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng và Công ty được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của bên mua.

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 của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

14. Chi phí đi vay

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

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

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

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

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	71.138.588	18.048.262
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn ⁽ⁱ⁾	31.949.419.829	22.858.161.419
Tiền gửi tại công ty chứng khoán ⁽ⁱⁱ⁾	5.795.651.666	
Các khoản tương đương tiền (<i>tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	8.000.000.000	45.023.997.865
Cộng	<u>45.816.210.083</u>	<u>67.900.207.546</u>

(i) Tiền gửi ngân hàng cuối năm bao gồm khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đông Đô là 18.200.000.000 VND thu từ phát hành cổ phiếu Esop đang bị phong tỏa.

(ii) Là tiền dư tại Tài khoản mở tại Công ty Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (Bên liên quan).

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>
Cổ phiếu	6.765.105.482	-	-	6.243.865.000	-	(2.558.996.300)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	3.920.700.000	7.337.310.000		2.987.200.000	429.410.000	(2.557.790.000)
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 ⁽ⁱ⁾	701.190.000			701.190.000	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải	990.482	3.683.000		413.250.000	776.910.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	3.615.800		4.105.000	2.898.700	(1.206.300)
Ủy thác đầu tư ⁽ⁱⁱⁱ⁾	150.000.000	-	-	185.290.658	-	-
Cộng	<u>6.915.105.482</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.429.155.658</u>	<u>-</u>	<u>(2.558.996.300)</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (ii) Trong nhiều năm gần đây, Công ty không thu thập được báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Len Hà Đông và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco để đánh giá trích lập dự phòng (nếu có).
- (iii) 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 (Bên liên quan) 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	2.558.996.300	2.820.376.300
Hoàn nhập dự phòng	(2.558.996.300)	(261.380.000)
Số cuối năm	-	2.558.996.300

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 2,5%/năm đến 6,7%/năm. Các khoản tiền gửi này có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

2c. Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	56.216.634.125	(46.042.509.989)	56.216.634.125	(20.591.337.102)
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	168.980.000.000	-	168.980.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam	46.076.000	-	40.076.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	18.131.035.297	(11.459.140.011)	17.745.387.471	(11.165.655.762)
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị	600.000.000	-	600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	68.862.500.000	-	68.862.500.000	-
Cộng	402.836.245.422	(57.501.650.000)	402.444.597.596	(31.756.992.864)

Tình hình góp vốn vào các Công ty con như sau:

Tên công ty	Vốn điều lệ tại 31/12/2021	Số vốn Công ty cam kết góp	Số đã góp tại 31/12/2021	Tỷ lệ sở hữu tại 31/12/2021
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh ⁽ⁱ⁾	50.000.000.000	50.000.000.000	56.216.634.125	100,00%
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	169.000.000.000	168.980.000.000	168.980.000.000	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam ⁽ⁱⁱ⁾	100.000.000.000	99.000.000.000	46.076.000	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100.000.000.000	99.000.000.000	18.131.035.297	100,00%
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô ^(iv)	100.000.000.000	90.000.000.000	90.000.000.000	90,00%
Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị ^(v)	100.000.000.000	51.000.000.000	600.000.000	51,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai ^(vi)	650.000.000.000	357.500.000.000	68.862.500.000	55,00%

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 2300558864 thay đổi lần thứ 5, ngày 04 tháng 02 năm 2016 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh 50.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- đầu tư 56.216.634.125 VND, không thay đổi so với số đầu năm. Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh chưa thay đổi đăng ký kinh doanh theo số vốn thực góp.
- (ii) Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 6.000.000 VND dưới hình thức chuyển tiền thanh toán các khoản chi phí hộ Công ty con.
- (iii) Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 385.647.826 VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên bằng tiền gửi ngân hàng.
- (iv) Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô vẫn chưa đi vào hoạt động. Toàn bộ phần vốn góp của Công ty vào Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô đang được sử dụng để cho chính Công ty vay lại, lãi suất 0% (xem thuyết minh số V.18).

Giá trị hợp lý

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

Tình hình hoạt động của các Công ty con trong năm

Các Công ty con chưa đi vào hoạt động, chưa có doanh thu, bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên, Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam, Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô, Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai và Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị.

Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh có hoạt động kinh doanh bị lỗ trong năm nay do tình hình dịch bệnh Virus Covid 19 bùng phát, thực hiện chỉ thị giãn cách xã hội và hạn chế kinh doanh nên hoạt động kinh doanh cho thuê khách sạn của Công ty bị ảnh hưởng.

Công ty Cổ phần Apec Land Huế có kết quả kinh doanh tăng trưởng mạnh so với năm trước, do hoạt động bán bất động sản tại dự án Royal Park Huế.

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	31.756.992.864	8.484.438.637
Trích lập dự phòng	25.744.657.136	23.272.554.227
Số cuối năm	57.501.650.000	31.756.992.864

Giao dịch với các công ty con

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh		
Cho công ty con vay		13.000.000.000
Thu tiền cho vay từ công ty con	16.500.000.000	-
Sử dụng hàng hóa, dịch vụ của công ty con	377.692.436	-
Lãi cho vay	-	220.547.945
Công ty Cổ phần Apec Land Huế		
Vay công ty con	100.000.000.000	30.000.000.000
Công ty con chia cổ tức từ nguồn lợi nhuận năm trước	75.994.826.540	19.097.512.000
Công ty con ứng cổ tức từ nguồn lợi nhuận năm nay	169.000.000.000	
Công ty con thanh toán cổ tức bằng hình thức đối trừ tiền cho vay (xem thuyết minh 17a, 17b)	244.994.826.540	19.097.512.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên		
Góp vốn bằng tiền gửi ngân hàng	385.647.826	1.680.083.135
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam		
Góp thêm vốn dưới hình thức thanh toán các khoản chi hộ công ty con	6.000.000	6.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai		
Góp vốn vào công ty con bằng tiền		500.000.000
Góp vốn vào công ty con bằng chuyển đổi khoản ký quỹ		67.702.500.000
Vay công ty con		12.000.000.000
Lãi vay phải trả	360.000.000	55.890.411
Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị		
Góp vốn vào công ty con		500.000.000

Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản cam kết góp vốn như sau:

Công ty	Vốn còn phải đầu tư theo cam kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	80.868.964.703
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam	98.953.924.000
Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị	50.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	288.637.500.000

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	156.987.289	377.500.000
Ông Phạm Duy Hưng	115.500.000	377.500.000
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	41.487.289	-
Phải thu các khách hàng khác (Dự án Bất động sản)	42.428.232.158	40.757.242.905
Dự án Đa Hội	7.046.312.190	5.636.544.063
Dự án Mandala Phú Yên (Shophouse) ⁽ⁱ⁾	5.764.248.839	15.471.867.727
Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)	7.967.214.278	-
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang ⁽ⁱⁱ⁾	21.443.659.314	19.152.246.538
Các dự án khác	206.797.537	496.584.577
Cộng	42.585.219.447	41.134.742.905

3b. Phải thu khách hàng dài hạn

Là các khoản phải thu khách hàng mua bất động sản theo chính sách bán hàng trả chậm, có thời gian thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang ⁽ⁱⁱ⁾	78.778.699.932	-
Cộng	78.778.699.932	-

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng/mua bán các căn hộ Condotel thuộc dự án khu thương mại – dịch vụ và Shophouse (Apec Mandala Phú Yên) đã được thế chấp cho các khoản vay Ngân hàng (xem thuyết minh số V.17)
- (ii) Trong đó, số phải thu các khách hàng nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ 95% giá trị hợp đồng mua bán là 10.337.430.822 VND; số phải thu các khách hàng còn lại (nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng tối thiểu 30% giá trị hợp đồng mua bán) là 89.884.928.424 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư phải thu các khách hàng đã quá hạn thanh toán theo tiến độ cam kết là 33.403.951.196 VND, trong đó, khách hàng chậm thanh toán trên 3 tháng là 21.639.249.598 VND. Công ty đang tiếp tục đôn đốc khách hàng thanh toán, trước khi áp dụng biện pháp thu hồi căn hộ.

4. Trả trước cho người bán

4a. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Schindler Việt Nam		8.148.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Thương Mại Liên Minh	5.544.299.427	54.960.136
Công ty TNHH JPK Võ	4.596.095.504	3.990.527.288
Các nhà cung cấp khác	30.476.436.762	43.047.278.600
Cộng	<u>40.616.831.693</u>	<u>55.240.766.024</u>

4b. Trả trước cho người bán dài hạn

Là khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên – Bên liên quan (Bên A) theo Hợp đồng thuê lại đất có cơ sở hạ tầng số 02082021/2021/HDKCN/APTN-API ngày 16 tháng 09 năm 2021. Theo hợp đồng này, Bên A đồng ý cho Công ty (Bên B) thuê các lô đất có kèm theo cơ sở hạ tầng với tổng diện tích 520.378 m² để đầu tư nhà, xưởng, công trình phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và dự án đầu tư được quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do cơ quan Nhà nước cấp cho Bên A. Thời hạn thuê từ ngày bàn giao các lô đất đến ngày hết hạn theo Giấy chứng nhận đầu tư số 172031000013 do Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 09 tháng 04 năm 2015 cho Bên A.

Tổng giá trị hợp đồng là 719.682.774.000 VND, trong đó: Đợt 1 thanh toán 30% trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng; Đợt 2 thanh toán 20% trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên A thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng diện tích thuê; Đợt 3 thanh toán 20% trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên A được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, hoàn thiện cơ sở hạ tầng và đủ điều kiện bàn giao diện tích thuê theo quy định của pháp luật; Đợt 4 thanh toán 30% còn lại trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn thành việc thanh toán Đợt 1. Công ty dự kiến sẽ tiếp nhận được các lô đất này vào năm 2024 – 2025.

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Các khoản cho vay bên liên quan không có tài sản đảm bảo, thời hạn vay dưới 12 tháng, mục đích cho vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của các bên đi vay, chi tiết như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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 Tập đoàn Apec Group (lãi suất 12%/năm)	-	5.150.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh (lãi suất 0%/năm)	3.065.037.534	19.565.037.534
Cộng	<u>3.743.537.534</u>	<u>25.393.537.534</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNGĐịa 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**6. Các khoản phải thu 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	32.646.433.555	-	115.757.752.381	-
Công ty TNHH Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	1.241.942.450	-	1.241.942.450	-
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	683.953.985	-	683.953.985	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha	61.409.390	-	61.409.390	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	-	-	55.073.473.516	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	-	-	12.055.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên ⁽ⁱ⁾	30.659.127.730	-	46.641.473.040	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	24.104.734.798	-	110.389.654.556	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản ⁽ⁱⁱ⁾	5.597.249.412	-	8.659.374.529	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DPA	634.500.000	-	634.500.000	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay	421.677.539	-	753.060.495	-
Ký cược, ký quỹ	1.486.098.582	-	1.486.098.582	-
Tạm ứng	15.382.657.158	-	97.290.359.747	-
Ông Nguyễn Đức Hà - tạm ứng chi phí dự án Sầm Sơn	-	-	30.000.000.000	-
Dự án BG Group	453.821.000	-	11.934.834.757	-
Dự án Phú Yên (shophouse)	184.635.700	-	37.226.876.184	-
Các dự án khác	14.744.200.458	-	18.128.648.806	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	582.552.107	-	1.566.261.203	-
Cộng	56.751.168.353	-	226.147.406.937	-

(i) 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 Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0108/2019/HĐHTKD-APEC ngày 01 tháng 8 năm 2019. Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên đã hoàn trả Công ty một phần số vốn góp hợp tác kinh doanh, số tiền 15.982.345.310 VND.

(ii) Thuế TNDN tạm nộp 1% của Dự án Bất động sản sẽ được Công ty kết chuyển bù trừ với nghĩa vụ thuế phải nộp khi kết thúc Dự án.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án ⁽ⁱ⁾	2.821.695.000	-
Ký cược, ký quỹ khác	31.250.000	-
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn ⁽ⁱⁱ⁾	7.944.624.105	7.944.624.105
Cộng	10.797.569.105	7.944.624.105

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Nhà Máy Xử lý rác thải huyện Tây Hòa, số quyết định đầu tư 2079/QĐ-UBND do UBND tỉnh Phú Yên cấp ngày 14/12/2020. Thời hạn hoàn thành dự án, đưa dự án vào hoạt động là 21 tháng kể từ ngày quyết định đầu tư 14/12/2020.
- (ii) 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 2021 là 231.603.346 VND (năm 2020 là 368.663.014 VND).

7. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	289.970.425.128	720.051.002.591
Dự án Mandala Phú Yên	-	444.608.786.880
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	118.856.346.189	117.207.187.814
Dự án Aqua Park Bắc Giang	67.894.610.057	65.885.074.772
Dự án Golden Palace Lạng Sơn ⁽ⁱ⁾	85.907.027.373	82.678.079.154
Dự án Khu đô thị số 5 phường Túc Duyên	1.057.794.210	1.057.794.210
Các dự án khác	16.254.647.299	8.614.079.761
Hàng hóa Bất động sản	980.101.461.612	556.647.370.109
Dự án Mandala Phú Yên	779.616.858.108	6.454.047.579
Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)	200.484.603.504	550.193.322.530
Hàng hóa	14.719.345.772	14.173.787.323
Cộng	<u>1.284.791.232.512</u>	<u>1.290.872.160.023</u>

- (i) Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Indovina Bank – Chi nhánh Đông Đa.

Chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 12.328.476.860 VND (cùng kỳ năm trước là 15.027.581.943 VND).

8. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.288.187.602	1.073.896.245
Chi phí hoa hồng mua giới, thưởng bán hàng	51.456.836.793	71.613.629.119
Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)	1.771.368.465	13.734.637.174
Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)	48.200.998.820	56.453.691.445
Các dự án khác	1.484.469.508	1.425.300.500
Các chi phí trả trước dài hạn khác	72.916.667	16.611.729
Cộng	<u>54.817.941.062</u>	<u>72.704.137.093</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	18.238.988.174	1.788.246.728	443.885.796	725.177.709	21.196.298.407
Đầu tư XDCB hoàn thành (*)	63.205.014.933				63.205.014.933
Số cuối năm	81.444.003.107	1.788.246.728	443.885.796	725.177.709	84.401.313.340
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	267.926.306	60.590.909	328.517.215
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	1.367.924.113	393.135.860	296.807.376	177.430.320	2.235.297.669
Khấu hao trong năm	2.176.049.712	178.824.672	110.362.513	126.783.167	2.592.020.064
Số cuối năm	3.543.973.825	571.960.532	407.169.889	304.213.487	4.827.317.733
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	16.871.064.061	1.395.110.868	147.078.420	547.747.389	18.961.000.738
Số cuối năm	77.900.029.282	1.216.286.196	36.715.907	420.964.222	79.573.995.607
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

(*) Trong năm, Công ty đã kết chuyển tăng tài sản cố định là 2 tầng hầm tòa nhà OCT 8, dự án Apec Aquapark Bắc Giang, số tiền 63.205.014.933 VND. Nguyên giá tài sản cố định này có thể thay đổi khi có quyết toán chính thức được phê duyệt.

10. 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	277.728.000	(186.658.645)	91.069.355
Mua trong năm	60.000.000	-	60.000.000
Khấu hao trong năm	-	(29.401.333)	(29.401.333)
Số cuối năm	337.728.000	(216.059.978)	121.668.022

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Số cuối năm
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên ⁽ⁱ⁾	58.700.637.271	-	-	58.700.637.271
Dự án Chợ Tam Đa ⁽ⁱⁱ⁾	5.605.810.607	-	-	5.605.810.607
Hạng mục sàn thương mại dự án OCT8 Bắc Giang ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	10.983.804.639	-	10.983.804.639
Các dự án khác	2.772.206.042	-	-	2.772.206.042
Cộng	67.078.653.920	10.983.804.639	-	78.062.458.559

- (i) Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên được xây dựng trên diện tích đất 1.426 m² nằm trong dự án “Tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê, khách sạn cao cấp phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên” (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000030 cấp ngày 03 tháng 08 năm 2010). Dự án khởi công xây dựng từ năm 2010, tổng mức đầu tư dự kiến 996.658.355.000 tỷ VND và đang trong quá trình giải phóng mặt bằng. Trong năm không phát sinh chi phí xây dựng do thay đổi phương án thiết kế, đến nay chưa có phương án cụ thể được phê duyệt.
- (ii) Dự án Chợ Tam Đa được Công ty quản lý, kinh doanh, khai thác từ năm 2011. Công ty đã đầu tư xây dựng, sửa chữa chợ, tổng mức đầu tư dự kiến 50 tỷ VND. Trong năm 2021, Công ty không phát sinh chi phí đầu tư xây dựng tại dự án do chưa có kế hoạch xây dựng cụ thể.
- (iii) Hạng mục sàn thương mại thuộc tòa nhà OCT 8, dự án Apec Aquapark Bắc Giang đang chờ hoàn thiện để cho thuê.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	49.621.135.560	59.965.566.524
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	49.152.327.654	59.248.668.121
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	468.807.906	281.751.195
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	-	435.147.208
Phải trả các nhà cung cấp khác	114.144.757.924	77.762.895.213
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư và Xây dựng Long Giang 3B	-	2.119.833.785
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	72.740.463.919	54.185.459.350
Các nhà cung cấp khác	41.404.294.005	21.457.602.078
Cộng	163.765.893.484	137.728.461.737

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các khách hàng khác (Dự án Bất động sản)	552.925.041.186	684.878.000.552
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	34.366.415.025	200.674.898.193
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	10.194.032.841	4.310.897.615
Dự án Phú Yên Condotel (*)	441.902.008.553	424.114.378.194
Dự án Phú Yên Shopcenter	63.342.009.086	48.688.688.808
Dự án Phú Yên Shophouse	3.120.575.681	7.089.137.742
Cộng	552.925.041.186	684.878.000.552

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(*) Trong đó, một số khách hàng đã nộp đủ tiền theo tiến độ hợp đồng, nộp đủ kinh phí bảo trì và đủ điều kiện nhận bàn giao nhưng vẫn chưa làm thủ tục nhận bàn giao căn hộ với Công ty, số tiền 133.962.125.332 VND.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm		Phân loại lại	Số cuối năm	
	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp		Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	385.138.235	-	-	(385.138.235)	-	-
Thuế GTGT vãng lai		9.892.090.028	(9.512.951.617)		379.138.411	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu		784.668.690	(784.668.690)		-	-
Thuế TTĐB		11.757.064	(11.757.064)		-	-
Thuế TNDN	3.993.417.017	2.751.915.532	(7.125.837.406)		-	380.504.857
Thuế TNDN tạm nộp hoạt động chuyển nhượng BĐS		6.461.606.040	(5.134.366.934)		1.327.239.106	-
Thuế TNCN	392.212.674	2.763.545.334	(3.190.812.726)		-	35.054.718
Thuế nhà đất		406.092.662	(406.092.662)		-	-
Các loại thuế khác		10.686.848	(6.693.783)		3.993.065	-
Cộng	4.770.767.926	23.082.362.198	(26.173.180.882)	(385.138.235)	1.710.370.582	415.559.575

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%.

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	295.187.778.391	26.761.799.051
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	727.742.060	1.777.366.389
- Các khoản điều chỉnh tăng	727.742.060	1.777.366.389
Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	354.000.000	612.000.000
Thuế truy thu, phạt chậm nộp	-	32.005.153
Tiền phạt vi phạm hành chính	-	111.120.000
Các chi phí không hợp lệ	373.742.060	1.022.241.236
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	295.915.520.451	28.539.165.440
Thu nhập hoạt động bất động sản	62.644.083.689	11.255.162.127
Thu nhập hoạt động khác	233.271.436.762	17.284.003.313
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức, lợi nhuận được chia)	(244.994.826.540)	(19.115.296.000)
Thu nhập tính thuế	62.644.083.689	11.255.162.127
Thu nhập hoạt động bất động sản	62.644.083.689	11.255.162.127
Thu nhập hoạt động khác	(11.723.389.778)	(1.831.292.687)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	12.528.816.738	2.251.032.425
Bù trừ thuế TNDN 1% tạm nộp trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	(9.776.901.206)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	2.751.915.532	2.251.032.425

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Thuế TNDN tạm nộp 1% của Dự án Bất động sản sẽ được Công ty kết chuyển bù trừ với nghĩa vụ thuế phải nộp khi kết thúc Dự án.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	5.477.479.452	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai - Chi phí lãi vay phải trả	360.000.000	
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Apec Group - Chi phí lãi vay phải trả	4.881.863.014	
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam – Chi phí thi công xây dựng	235.616.438	235.616.438
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	176.763.518.417	120.382.326.400
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	135.873.068.398	22.992.788.221
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	36.688.672.701	96.542.856.608
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	603.383.561	535.590.685
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	3.598.393.757	75.474.448
Cộng	182.240.997.869	120.382.326.400

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	137.292.045.290	132.173.162.029
Kinh phí công đoàn	109.241.673	59.541.126
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	23.783.104	225.330.819
Nhận tiền góp vốn của các tổ chức, cá nhân vào các dự án	133.682.597.428	128.588.400.787
<i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên (Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land góp vốn)</i>	49.002.703.310	52.030.495.298
<i>Dự án Mandala Phú Yên</i>	21.371.854.831	23.278.990.385
<i>Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên</i>	43.548.263.450	40.416.263.450
<i>Dự án Aquapark Bắc Giang</i>	11.456.510.467	8.195.745.112
<i>Dự án Khu công nghiệp Đa Hội - Bắc Ninh</i>	8.303.265.370	4.666.906.542
Ký quỹ, ký cược	2.200.000.000	-
Cổ tức phải trả	671.004.000	566.853.600
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	605.419.085	2.733.035.697
Cộng	137.292.045.290	132.173.162.029

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 tổ chức và cá nhân khác</i>	45.860.005.476	50.466.546.500
Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land (i)	45.860.005.476	41.666.546.500
Dự án Phú Yên (Condotel)	-	8.800.000.000
Cộng	45.860.005.476	50.466.546.500

- (i) 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.

16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

17. Vay

17a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay bên liên quan</i>	286.598.447.454	447.593.273.994
Công ty Cổ phần Apec Land Huế ⁽ⁱ⁾	59.357.622.354	334.352.448.894
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô ⁽ⁱ⁾	89.739.835.100	89.739.835.100
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên ⁽ⁱ⁾	11.500.990.000	11.500.990.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai ⁽ⁱⁱ⁾	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group ⁽ⁱⁱⁱ⁾	114.000.000.000	-
<i>Vay ngắn hạn các tổ chức khác</i>	32.777.446.721	14.300.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam- Chi nhánh Hà Nội ^(iv)	32.777.446.721	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala	-	14.300.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)</i>	14.717.876.920	165.419.851.072
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Mỹ Đình	-	101.564.861.230
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Đồng Đa	14.717.876.920	14.717.876.920
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	-	49.137.112.922
<i>Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)</i>	-	20.880.000.000
Cộng	334.093.771.095	648.193.125.066

- (i) Các khoản vay bên liên quan có thời hạn dưới 12 tháng, lãi suất 0% và không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai theo hợp đồng vay số 2711/2020/HĐVV/API-DUBAI ngày 27 tháng 11 năm 2020 số tiền 12.000.000.000 VND, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 3%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo. Khoản vay được tự động gia hạn khi hết thời hạn hợp đồng.
- (iii) Khoản vay theo Hợp đồng số 29092021/HĐVV/APG-API ngày 20 tháng 9 năm 2021 thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (iv) Vay Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng vay số 2912/2019/HĐCV ngày 29 tháng 12 năm 2019 và các phụ lục hợp đồng. Mục đích vay để thanh toán cho các nhà thầu. Thời hạn vay từ 6 đến 12 tháng, lãi suất 12%/năm.

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

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

	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	Giảm khác (*)	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	447.593.273.994	251.000.000.000	-	(37.000.000.000)	(374.994.826.540)	286.598.447.454
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	14.300.000.000	114.861.262.219	-	(96.383.815.498)	-	32.777.446.721
Vay dài hạn đến hạn trả	165.419.851.072	-	14.717.876.920	(165.419.851.072)	-	14.717.876.920
Trái phiếu đến hạn trả	20.880.000.000	-	-	(20.880.000.000)	-	-
Cộng	648.193.125.066	365.861.262.219	14.717.876.920	(319.683.666.570)	(374.994.826.540)	334.093.771.095

(*) Các khoản giảm khác gồm: Bù trừ cổ tức được chia và tiền vay phải trả Công ty Cổ phần Apec Land Huế, số tiền 174.994.826.540 VND và phân loại một phần khoản vay Công ty Cổ phần Apec Land Huế từ vay ngắn hạn sang vay dài hạn, số tiền 200.000.000.000 VND theo Phụ lục hợp đồng về việc điều chỉnh thời gian vay sang 36 tháng.

17b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay bên liên quan	130.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	130.000.000.000	-
Vay dài hạn ngân hàng	3.679.469.240	69.302.456.524
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Đồng Đa ^(v)	3.679.469.240	18.397.346.159
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam- Chi nhánh Hà Nội ^(vi)	-	50.905.110.365
Cộng	133.679.469.240	69.302.456.524

- (v) Vay dài hạn Ngân hàng Indovina – Chi nhánh Đồng Đa theo Hợp đồng vay vốn số 3007/IVBDD-HDTH/2019 nhằm phục vụ dự án Apec Golden Palace Lạng Sơn, thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 01 tháng 02 năm 2019). Lãi suất vay thả nổi. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền, kể cả các tài sản phát sinh trong tương lai tại địa chỉ số 85 đường Lê Đại Hành, khối 10, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (xem thuyết minh số V.8).

- (vi) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cho vay số 2912/2019/HĐCV ngày 29 tháng 12 năm 2019 nhằm mục đích tài trợ việc xây dựng khu thương mại dịch vụ của dự án Apec Mandala Phú Yên, thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (theo từng lần giải ngân). Khoản vay đã được tất toán trong năm.

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
Số cuối năm				
Vay dài hạn ngân hàng	18.397.346.160	14.717.876.920	3.679.469.240	
Vay dài hạn bên liên quan	130.000.000.000		130.000.000.000	
Cộng	148.397.346.160	14.717.876.920	133.679.469.240	-
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	234.722.307.596	165.419.851.072	69.302.456.524	-
Trái phiếu thường	20.880.000.000	20.880.000.000	-	-
Cộng	255.602.307.596	186.299.851.072	69.302.456.524	-

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

	<u>Vay dài hạn ngân hàng</u>	<u>Vay dài hạn bên liên quan</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	69.302.456.524	-	69.302.456.524
Tăng khác (*)	-	200.000.000.000	200.000.000.000
Số tiền vay đã trả	(50.905.110.364)	-	(50.905.110.364)
Giảm khác (**)	-	(70.000.000.000)	(70.000.000.000)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(14.717.876.920)	-	(14.717.876.920)
Số cuối năm	3.679.469.240	130.000.000.000	133.679.469.240

(*) Xem thuyết minh V.17a

(**) Là tiền Bù trừ cổ tức được chia và tiền vay phải trả Công ty Cổ phần Apec Land Huế.

17c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

T.N.H.H
I. O. I.

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Vốn chủ sở hữu

18a. 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	37.291.673.133	439.248.789.357
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	24.510.766.626	24.510.766.626
Chia cổ tức	-	-	-	-	(10.620.000.000)	(10.620.000.000)
Số dư cuối năm trước	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	51.182.439.759	453.139.555.983
Số dư đầu năm nay	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	51.182.439.759	453.139.555.983
Phát hành cổ phiếu cho nhân viên theo chương trình ESOP ^(*)	18.200.000.000	-	-	-	-	18.200.000.000
Bán cổ phiếu quỹ ^(**)	-	89.418.808.180	9.481.291.820	-	282.658.961.653	98.900.100.000
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	282.658.961.653	282.658.961.653
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	-	(10.620.000.000)	(10.620.000.000)
Số dư cuối năm nay	382.200.000.000	135.563.589.998	-	1.293.626.226	323.221.401.412	842.278.617.636

(*) Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 số 24/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03 tháng 11 năm 2021 và Nghị quyết số 28/2021/NQ/HĐQT ngày 26/11/2021, Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP), số lượng 1.820.000 cổ phiếu, giá bán bằng mệnh giá (10.000 VND/cổ phiếu), thời gian hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày phát hành. Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu vào ngày 23/12/2021.

(**) Thực hiện Nghị quyết số 18/2021/NQ/HĐQT ngày 16/09/2021, từ ngày 02/11/2021 đến 19/11/2021, Công ty đã bán toàn bộ 1.000.000 cổ phiếu quỹ theo phương thức thỏa thuận và khớp lệnh, với tổng số tiền thu được 98.900.100.000 VND.

18b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	38.220.000	36.400.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	38.220.000	36.400.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại	-	1.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	38.220.000	35.400.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 số 12/2021/NQ/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 06 năm 2021:

- VND
- Chia cổ tức cho các cổ đông (3%) : 10.620.000.000

18d. Kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 số 24/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03 tháng 11 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu, bao gồm:

- Phát hành 10.920.000 cổ phiếu phổ thông để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (gồm: thặng dư vốn cổ phần, quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối), tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 109.200.000.000 VND. Tỷ lệ thực hiện quyền 100:30 (tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 30 cổ phiếu mới).
- Phát hành 1.820.000 cổ phiếu phổ thông theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) (xem thuyết minh V.18a).
- Phát hành 49.140.000 cổ phiếu phổ thông chào bán cho các cổ đông hiện hữu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, giá bán không thấp hơn 20.000 VND/cổ phiếu. Tỷ lệ thực hiện quyền 1:1 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng với 01 quyền mua).
- Phát hành 14.742.000 cổ phiếu phổ thông chào bán cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, giá bán không thấp hơn 60.000 VND/cổ phiếu và do Hội đồng quản trị quyết định.

Ngoài cổ phiếu ESOP đã hoàn thành việc phát hành tại ngày 31/12/2021, các phương án phát hành (i), (iii), (iv) được dự kiến thực hiện trong quý IV/2021 và quý I/2022 (sau khi được UBCKNN chấp thuận).

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản (*)	566.646.405.221	156.578.753.447
Doanh thu cho thuê lại đất	16.317.633.325	47.996.947.275
Doanh thu cung cấp dịch vụ	244.071.137	
Doanh thu bán hàng hóa	1.317.854.266	632.345.489
Cộng	584.525.963.949	205.208.046.211

(*) Trong đó, doanh thu bán các căn hộ áp dụng tiến độ thanh toán linh hoạt, được bàn giao nhà khi thanh toán tối thiểu đủ 30% giá trị căn hộ là 325.836.549.392 VND.

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

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

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

Năm nay	Ghi nhận doanh thu	Phân bổ theo	Chênh lệch
	một lần	thời gian thuê	
Doanh thu	16.317.633.325	106.726.760	16.210.906.565
Giá vốn	(7.051.510.723)	(59.364.596)	(6.992.146.127)
Lợi nhuận gộp	9.266.122.601	47.362.163	9.218.760.438

Năm trước	Ghi nhận doanh thu	Phân bổ theo	Chênh lệch
	một lần	thời gian thuê	
Doanh thu	47.996.947.275	329.663.769	47.667.283.506
Giá vốn	(15.752.969.733)	(109.718.209)	(15.643.251.524)
Lợi nhuận gộp	32.243.977.542	219.945.560	32.024.031.982

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán hàng hóa bất động sản (*)	417.234.794.828	116.912.141.484
Giá vốn cho thuê lại đất	7.051.510.723	15.752.969.733
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.966.335.076	1.832.290.180
Giá vốn hàng hóa	239.546.075	-
Cộng	430.492.186.702	134.497.401.397

(*) Trong đó giá vốn trích trước của hàng hoá bất động sản đã bán như sau:

Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang

Nội dung	Năm nay		Năm trước	
	Giá trị trích trước	Thời gian dự kiến phát sinh	Giá trị trích trước	Thời gian dự kiến phát sinh
Phần kết cấu	4.194.572.945	Cuối năm 2022	1.125.388.120	Cuối năm 2021
Phần hoàn thiện	22.720.255.013	Cuối năm 2022	6.095.758.831	Cuối năm 2021
Phần cơ điện	8.287.300.953	Cuối năm 2022	2.223.451.627	Cuối năm 2021
Chi phí khác	6.196.464.430	Cuối năm 2022	1.662.488.064	Cuối năm 2021
Cộng	41.398.593.341		11.107.086.642	

Dự án Apec Mandala Phú Yên

Nội dung	Năm nay		Năm trước	
	Giá trị trích trước	Thời gian dự kiến phát sinh	Giá trị trích trước	Thời gian dự kiến phát sinh
Phần kết cấu	1.419.212.135	Cuối năm 2022	-	-
Phần hoàn thiện	4.879.188.311	Cuối năm 2022	-	-
Phần cơ điện	3.796.660.015	Cuối năm 2022	-	-
Chi phí khác	7.311.108.189	Cuối năm 2022	-	-
Cộng	17.406.168.649			

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	1.201.815.191	7.006.068.352
Cổ tức, lợi nhuận được chia	244.994.826.540	19.115.296.000
Lãi hợp tác kinh doanh	231.603.346	368.663.014
Lãi bán cổ phiếu	8.111.820.982	
Cộng	<u>254.540.066.059</u>	<u>26.490.027.366</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	13.756.347.075	3.267.683.125
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	42.291.510	
Dự phòng tổn thất đầu tư	25.744.657.136	23.272.554.227
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(2.558.996.300)	(261.380.000)
Chi phí tài chính khác	39.483.926	19.008.953
Cộng	<u>37.023.783.347</u>	<u>26.297.866.305</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.700.000	
Chi phí cho nhân viên		1.203.307.790
Chi phí hoa hồng môi giới	37.955.783.249	8.547.915.960
Các chi phí khác	332.400.397	2.548.380.116
Cộng	<u>38.290.883.646</u>	<u>12.299.603.866</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	36.059.033.004	38.653.911.802
Chi phí vật liệu quản lý	805.472.438	964.231.208
Chi phí đồ dùng văn phòng	54.173.759	82.973.241
Chi phí khấu hao tài sản cố định	445.447.773	492.974.356
Thuế, phí và lệ phí	101.733.456	203.287.632
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.279.128.961	3.247.652.833
Các chi phí khác	4.771.593.579	2.340.432.443
Cộng	<u>44.516.582.970</u>	<u>45.985.463.515</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền phạt hợp đồng chậm thanh toán, phí chuyển nhượng căn hộ	5.609.173.225	8.783.001.180
Thu nhập khác	1.769.140.656	6.567.830.823
Cộng	<u>7.378.313.881</u>	<u>15.350.832.003</u>

8. Lãi trên cổ phiếu

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

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	904.002.385	1.047.204.449
Chi phí nhân công	36.059.033.004	39.857.219.592
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.621.497.488	1.404.923.764
Chi phí dịch vụ mua ngoài	463.229.054.118	146.292.970.190
Chi phí khác	6.010.090.768	4.180.150.783
Cộng	<u>508.823.677.763</u>	<u>192.782.468.778</u>

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Giao dịch không bằng tiền

Trong năm, Công ty đã tiến hành bù trừ cổ tức phải thu của Công ty Cổ phần Apec Land Huế với nợ vay phải trả, số tiền 244.994.826.540 VND theo biên bản bù trừ công nợ (cùng kỳ năm trước là 19.097.512.000 VND).

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. 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.

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Phạm Duy Hưng – Phó TGD		
Thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất Đa Hội (để chuyển sang cho Công ty TNHH Trang Anh thuê)	4.620.000.000	-
Phát hành cổ phiếu ESOP (xem thuyết minh V.18) cho các thành viên quản lý chủ chốt		
Nguyễn Thị Thanh – Chủ tịch HĐQT (250.000 cổ phần)	2.500.000.000	
Hồ Xuân Vinh – Thành viên HĐQT (250.000 cổ phần)	2.500.000.000	
Nguyễn Văn Ly – Thành viên HĐQT (200.000 cổ phần)	2.000.000.000	

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 thuyết minh số V.6.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNGĐịa 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	Chức vụ	Tiền lương	Thù lao	Cộng
Năm nay				
Bà Nguyễn Thị Thanh	Chủ tịch HĐQT (từ 24/6/2021)/ Trưởng BKS (đến 24/6/2021)	-	138.000.000	138.000.000
Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT (đến 24/6/2021)/kiêm Giám đốc kinh doanh	808.798.000	30.000.000	838.798.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	-	64.000.000	64.000.000
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	50.000.000	50.000.000
Ông Lê Hoài Sơn	Thành viên HĐQT (đến 01/10/2021)	-	30.000.000	30.000.000
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên HĐQT	-	42.000.000	42.000.000
Bà Phạm Thị Kiều Hưng (*)	Thành viên HĐQT (đến 24/6/2021)			
Ông Nguyễn Văn Ly (*)	Thành viên HĐQT (từ 03/11/2021)			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng BKS (từ 24/6/2021)	-	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên BKS	-	12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên BKS (từ 24/6/2021)	-	12.000.000	12.000.000
Bà Hồ Thị Thùy	Thành viên BKS (đến 18/3/2021)	-	6.000.000	6.000.000
Bà Đinh Thị Thu Hằng (*)	Thành viên BKS (từ 03/11/2021)	-		
Ông Phạm Văn Dũng (*)	Tổng Giám đốc (từ 14/9/2021)		-	-
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	809.002.107	-	809.002.107
Cộng		1.617.800.107	402.000.000	2.019.800.107

(*) Công ty sẽ thực hiện quyết toán và chi trả các khoản lương, thù lao vào năm 2022.

Năm trước

Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Chủ tịch HĐQT (đến 30/06/2020)	-	210.000.000	210.000.000
Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT (từ 09/07/2020) kiêm Giám đốc Kinh doanh	1.179.000.000	30.000.000	1.209.000.000
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Lê Hoài Sơn	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Bà Phạm Thị Kiều Hưng	Thành viên HĐQT	-	12.000.000	12.000.000
Bà Huỳnh Thị Mai Dung	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Đặng Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng BKS (từ 03/7/2020)	-	18.000.000	18.000.000
Bà Lã Thị Quy	Trưởng BKS (đến 30/06/2020)	-	30.000.000	30.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên BKS	-	12.000.000	12.000.000
Bà Hồ Thị Thùy	Thành viên BKS	-	12.000.000	12.000.000
Bà Phạm Thị Tươi	Thành viên BKS	-	12.000.000	12.000.000
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	744.000.000	-	744.000.000
Cộng		1.923.000.000	612.000.000	2.535.000.000

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Công ty con
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty con
Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị	Công ty con
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Bắc Giang	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương		
Phí hợp đồng tư vấn phải trả	200.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam		
Chi phí thuê văn phòng	1.236.986.190	
Chi phí thi công dự án Bắc Giang	67.032.513.558	98.135.215.962
Chi phí thi công dự án Phú Yên		4.695.031.844
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group		
Chi phí dịch vụ môi giới	4.313.585.060	548.246.495
Lãi cho vay phải thu		2.126.186.301
Vay bên liên quan	151.000.000.000	
Lãi vay phải trả	4.881.863.014	
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam		
Bán hàng hóa	244.071.137	
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên		
Ứng trước tiền thuê đất (xem thuyết minh V.4)	215.904.832.200	
Hoàn trả vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh (xem thuyết minh V.6)	15.982.345.310	
Công nợ với các bên liên quan khác		
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.6, V.12, V.15 và V.17a.		

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Thông tin về bộ phận

Trong năm, Công ty chủ yếu kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản và hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ trong phạm vi trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh được trình bày theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán.

Trong đó, thuyết minh số dư phải thu khách hàng là bên liên quan tại mục V.3 “Phải thu khách hàng” trong báo cáo tài chính năm trước đã trình bày có sai sót, nay trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày năm trước	Số trình bày lại
Phải thu các bên liên quan	774.531.250	377.500.000
Ông Phạm Duy Hưng	774.531.250	377.500.000
Phải thu các khách hàng khác (Dự án Bất động sản)	40.360.211.655	40.757.242.905
Dự án Đa Hội	5.239.512.813	5.636.544.063
Dự án Mandala Phú Yên (Shophouse)	15.471.867.727	15.471.867.727
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang	19.152.246.538	19.152.246.538
Các dự án khác	496.584.577	496.584.577
Cộng	41.134.742.905	41.134.742.905

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

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

Lập, ngày 14 tháng 01 năm 2022

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Thị Thanh