

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG**
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2018



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

Tầng 3, tòa nhà Machinco, số 444 Hoàng Hoa Thám,
Phường Thụy Khuê, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 32

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

Tầng 3, tòa nhà Machinco, số 444 Hoàng Hoa Thám,
Phường Thụy Khuê, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Chủ tịch
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên
Ông Đặng Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên
Bà Huỳnh Thị Mai Dung	Thành viên
Ông David E. Roes	Thành viên
Bà Lusy Miranda	Thành viên (miễn nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2018)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

Tầng 3, tòa nhà Machinco, số 444 Hoàng Hoa Thám,
Phường Thụy Khuê, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Phạm Duy Hưng
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2019
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

00 - G
TY
HỮU HẠI
TTE
AM
P. H.

Số: 984 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2019, từ trang 05 đến trang 32 bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của 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 hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của 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 hợp nhất.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như trình bày tại Thuyết minh số 9 – Phải thu ngắn hạn khác, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương với số tiền 57.075.000.000 VND liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên từ Công ty cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về các đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về khả năng thu hồi của khoản phải thu này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 06 tháng 3 năm 2018 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0891-2018-001-1

Phạm Tuấn Linh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3001-2019-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 30 tháng 3 năm 2019

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Đơn vị: VND Số đầu năm (trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.504.596.409.704	942.501.036.977
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	63.108.014.946	210.635.863.731
1. Tiền	111		33.108.014.946	36.859.440.540
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	173.776.423.191
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	141.931.489.059	78.035.918.444
1. Chứng khoán kinh doanh	121		6.439.841.340	6.565.063.444
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.689.686.300)	(2.679.145.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		138.181.334.019	74.150.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		544.102.619.001	407.183.745.226
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	154.175.963.606	41.777.116.834
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	53.724.912.551	62.973.759.670
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	5.448.820.000	678.500.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	332.366.399.939	310.005.152.783
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(1.613.477.095)	(8.250.784.061)
IV. Hàng tồn kho	140	11	718.881.367.932	219.253.540.286
1. Hàng tồn kho	141		718.881.367.932	219.253.540.286
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		36.572.918.766	27.391.969.290
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	21.993.286.321	24.536.700.231
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.579.632.445	2.695.133.316
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	-	160.135.743
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		214.586.299.438	335.616.967.066
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		73.877.895.541	4.172.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	73.877.895.541	4.172.000.000
II. Tài sản cố định	220		42.564.453.072	220.519.596
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	42.512.508.628	131.908.485
- Nguyên giá	222		43.745.711.213	638.401.942
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.233.202.585)	(506.493.457)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	51.944.444	88.611.111
- Nguyên giá	228		162.888.000	162.888.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(110.943.556)	(74.276.889)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	15	86.497.118.674	269.402.037.976
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		86.497.118.674	269.402.037.976
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		10.000.000.000	61.683.743.693
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	16	-	51.683.743.693
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5	10.000.000.000	10.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.646.832.151	138.665.801
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	1.646.832.151	138.665.801
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.719.182.709.142	1.278.118.004.043

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.250.454.253.196	844.176.077.068
I. Nợ ngắn hạn	310		954.117.193.714	756.929.181.893
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	194.632.423.830	68.745.198.640
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	212.793.599.667	495.478.547.689
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	28.753.565.556	18.181.529.202
4. Phải trả người lao động	314		2.943.386.652	1.154.852.454
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	188.928.270.813	13.058.158.734
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		899.421.152	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	190.348.528.004	103.159.773.191
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	134.674.274.903	57.070.281.865
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		143.723.137	80.840.118
II. Nợ dài hạn	330		296.337.059.482	87.246.895.175
1. Phải trả dài hạn khác	337	21	42.916.546.500	41.916.546.500
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	253.420.512.982	45.330.348.675
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		468.728.455.946	433.941.926.975
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	468.728.455.946	433.941.926.975
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		364.000.000.000	364.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		46.144.781.818	46.144.781.818
3. Cổ phiếu quỹ	415		(9.481.291.820)	(9.481.291.820)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.293.626.226	1.293.626.226
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		66.747.242.840	31.963.396.861
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		31.963.396.861	(28.727.081.305)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421b		34.783.845.979	60.690.478.166
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		24.096.882	21.413.890
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.719.182.709.142	1.278.118.004.043


Nguyễn Hoài Giang
 Kế toán trưởng/Người lập biểu

Ngày 30 tháng 3 năm 2019



Phạm Duy Hưng
 Phó Tổng Giám đốc

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	828.459.163.403	277.206.983.500
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		828.459.163.403	277.206.983.500
4. Giá vốn hàng bán	11	26	675.719.344.869	182.328.412.059
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		152.739.818.534	94.878.571.441
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	8.064.444.571	7.762.616.482
7. Chi phí tài chính	22	29	30.333.921.137	1.476.444.946
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.840.930.096	1.047.469.645
8. Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên kết, liên doanh	24		(138.927.246)	746.906.333
9. Chi phí bán hàng	25	30	36.179.953.483	10.103.854.424
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	29.389.786.640	14.974.106.854
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		64.761.674.599	76.833.688.032
12. Thu nhập khác	31		1.253.399.878	626.466.598
13. Chi phí khác	32	31	4.093.098.064	1.344.289.893
14. Lỗ khác (40=31-32)	40		(2.839.698.186)	(717.823.295)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		61.921.976.413	76.115.864.737
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		27.135.447.442	15.423.966.071
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		34.786.528.971	60.691.898.666
17.1 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		34.783.845.979	60.690.478.166
17.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.682.992	1.420.500
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	983	1.714



Nguyễn Hoài Giang
Kế toán trưởng/Người lập biểu

Ngày 30 tháng 3 năm 2019



Phạm Duy Hưng
Phó Tổng Giám đốc

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Đơn vị: VND
			Năm trước (trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	61.921.976.413	76.115.864.737
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	763.375.795	113.073.993
Các khoản dự phòng	03	(6.626.765.666)	(93.350.000)
Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư	05	28.375.040.693	(8.581.522.815)
Chi phí lãi vay	06	1.840.930.096	1.047.469.645
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	86.274.557.331	68.601.535.560
Tăng các khoản phải thu	09	(218.210.577.216)	(89.193.986.345)
Tăng hàng tồn kho	10	(307.132.628.177)	(200.600.130.992)
Tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	57.479.149.143	494.198.255.461
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	1.035.247.560	(24.574.204.051)
Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh	13	125.222.104	(124.724.690)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.543.676.291)	(1.092.949.109)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.743.716.793)	(6.768.624.251)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	62.883.019	93.132.222
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(30.713.636)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(394.653.539.320)	240.507.590.169
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(4.344.587.271)	(959.465.897)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	72.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(64.031.334.019)	(85.800.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	43.500.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	23.308.703.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.498.751.480	7.314.084.010
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(38.568.466.810)	(35.873.381.887)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	617.328.158.708	68.709.968.349
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(331.634.001.363)	(72.775.577.024)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	285.694.157.345	(4.065.608.675)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(147.527.848.785)	200.568.599.607
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	210.635.863.731	10.067.264.124
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	63.108.014.946	210.635.863.731

Nguyễn Hoài Giang
Kế toán trưởng/Người lập biểu

Ngày 30 tháng 3 năm 2019



Phạm Duy Hưng
Phó Tổng Giám đốc

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103013346 ngày 31 tháng 7 năm 2006 (đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 24 tháng 6 năm 2015) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty bao gồm:

- Tư vấn mua, bán, sáp nhập doanh nghiệp, cổ phần hóa (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính);
- Tư vấn về quản lý kinh doanh, chiến lược kinh doanh; Dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu; Dịch vụ đánh giá hiệu quả kinh tế dự án; Tư vấn lập và quản lý dự án đầu tư (Không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình, tư vấn pháp luật và tài chính);
- Kinh doanh, khai thác và quản lý chợ; Dịch vụ quản lý bất động sản; Tư vấn, môi giới, kinh doanh bất động sản (Không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- Bốc xúc đất đá và khai thác mỏ (theo quy định của pháp luật hiện hành); Sản xuất, mua bán, khai thác, chế biến và vận tải các loại khoáng sản (trừ những loại khoáng sản nhà nước cấm);
- Xây dựng dân dụng, giao thông, thủy lợi; Xây dựng, khai thác cảng biển, cảng sông, cảng hàng không;
- Vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách bằng ô tô theo hợp đồng và theo tuyến cố định;
- Dịch vụ cầm đồ; Dịch vụ tư vấn đầu tư trong và ngoài nước (không bao gồm tư vấn pháp luật, tư vấn tài chính);
- Quảng cáo thương mại và phi thương mại; Dịch vụ quan hệ công chúng; Dịch vụ tổ chức sự kiện, hội nghị, hội thảo, triển lãm; Nghiên cứu, phân tích thị trường; Dịch vụ môi giới, xúc tiến thương mại;
- Đại lý bán vé máy bay, vé tàu hỏa, xe buýt, vé tour du lịch; Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch, kinh doanh khách sạn; kinh doanh nhà hàng và dịch vụ ăn uống giải khát (không bao gồm kinh doanh phòng bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Đại lý bảo hiểm; đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm Công ty đã bán toàn bộ cổ phiếu đang nắm giữ của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và trình bày khoản lỗ từ việc thoái vốn khỏi công ty liên kết trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 05 công ty con. Cụ thể như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH MTV Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	Khu Thanh Sơn, phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	100%	100%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	30 Lê Lợi, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	99,99%	99,99%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Hà Nam	Tầng 3, Tòa nhà 205, đường Lê Hoàn, phường Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam	100%	100%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản
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	100%	100%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản
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	100%	100%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 bởi một công ty kiểm toán độc lập khác.

Một số số liệu của năm trước đã được điều chỉnh hồi tố để phù hợp với các quy định kế toán hiện hành, cụ thể như sau:

Đơn vị: VND

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017				
Chi tiêu	Mã số	Số đầu năm (Số liệu đã báo cáo)	Số điều chỉnh	Số đầu năm (Trình bày lại)
		VND	VND	VND
Các khoản tương đương tiền	112	237.576.423.191	(63.800.000.000)	173.776.423.191
Chứng khoán kinh doanh	121	6.493.933.444	71.130.000	6.565.063.444
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	10.350.000.000	63.800.000.000	74.150.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	31.858.214.540	9.918.902.294	41.777.116.834
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	71.569.075.878	(8.595.316.208)	62.973.759.670
Phải thu ngắn hạn khác	136	309.181.526.072	823.626.711	310.005.152.783
Hàng tồn kho	141	603.815.483.769	(384.561.943.483)	219.253.540.286
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	1.523.554.372	1.171.578.944	2.695.133.316
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	1.465.478.933	(1.305.343.190)	160.135.743
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	55.127.292.458	214.274.745.518	269.402.037.976
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	52.023.743.693	(340.000.000)	51.683.743.693
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21.451.407.445	(3.269.878.243)	18.181.529.202
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	183.414.287.398	(170.356.128.664)	13.058.158.734
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b	55.607.090.673	5.083.387.493	60.690.478.166

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	Năm trước	Số điều chỉnh	Năm trước
		(Số liệu đã báo cáo)		(Trình bày lại)
		VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	268.030.832.538	9.176.150.962	277.206.983.500
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	179.086.015.976	3.242.396.083	182.328.412.059
Chi phí tài chính	22	2.406.359.433	(929.914.487)	1.476.444.946
Chi phí lãi vay	23	1.977.384.132	(929.914.487)	1.047.469.645
Chi phí bán hàng	25	9.594.419.424	509.435.000	10.103.854.424
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	14.153.119.198	1.270.846.873	15.423.966.071
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	55.608.511.173	5.083.387.493	60.691.898.666
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61	55.607.090.673	5.083.387.493	60.690.478.166

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	Năm trước	Số điều chỉnh	Năm trước
		(Số liệu đã báo cáo)		(Trình bày lại)
		VND	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	01	69.761.630.371	6.354.234.366	76.115.864.737
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(6.815.353.138)	(1.766.169.677)	(8.581.522.815)
Chi phí lãi vay	06	1.977.384.132	(929.914.487)	1.047.469.645
Tăng các khoản phải thu	09	(88.462.567.101)	(731.419.244)	(89.193.986.345)
Tăng hàng tồn kho	10	(370.537.293.449)	169.937.162.457	(200.600.130.992)
Tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	669.095.109.221	(174.896.853.760)	494.198.255.461
Tăng chứng khoán kinh doanh	13	(53.594.690)	(71.130.000)	(124.724.690)
Tiền lãi vay đã trả	14	(2.022.863.596)	929.914.487	(1.092.949.109)
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.400.410.496)	1.440.944.599	(959.465.897)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	340.181.818	(268.181.818)	72.000.000
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(22.000.000.000)	(63.800.000.000)	(85.800.000.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.117.547.939	196.536.071	7.314.084.010

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty mẹ và các công ty con và giữa các công ty con với nhau được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết được loại bỏ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu 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.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có).

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập dựa trên phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản phải thu này với ước tính của Ban Tổng Giám đốc về giá trị có thể thu hồi của khoản phải thu này.

Hàng tồn kho

Công ty thực hiện kế toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Năm nay
	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	20
Máy móc và thiết bị	03 - 12
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình phản ánh phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

Thuê hoạt động

Các khoản thuê hoạt động của Công ty bao gồm thuê văn phòng và thuê đất. Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê tài sản.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.



Các khoản 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 bao gồm khoản hoa hồng môi giới bất động sản, in ấn quảng cáo và các khoản chi phí trả trước khác.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng và các khoản trả trước khác được coi là có khả năng mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai. Các khoản chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng theo phương pháp đường thẳng theo quy định hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 năm (5) điều kiện sau:

- (a) 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;
- (b) 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;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) 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

Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp ("Thông tư 200") về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- a) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- b) 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;
- c) 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;
- d) Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. 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 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.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của thuế phải trả hiện tại và thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	(Trình bày lại)
		VND
Tiền mặt	167.899.397	1.702.045.033
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	32.940.115.549	35.157.395.507
Các khoản tương đương tiền (i)	30.000.000.000	173.776.423.191
	63.108.014.946	210.635.863.731

(i) Phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty con - Công ty Cổ phần APEC Land Huế được dùng để đảm bảo cho khoản vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Số đầu năm (trình bày lại)	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
a. Chứng khoán kinh doanh				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	2.587.200.000	298.720.000	2.987.200.000	308.055.000
Công ty Thương mại Dịch vụ và Xuất nhập khẩu Hải Phòng (i)	-	-	1.130.000.000	-
Công ty Cổ phần Len Hà Đông (i)	2.138.120.000	-	1.071.080.000	-
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 (i)	413.250.000	-	413.250.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	2.898.700	4.105.000	-
Ủy thác đầu tư	195.976.340	-	258.238.444	-
	6.439.841.340	301.618.700	6.565.063.444	308.055.000
b. Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 12 tháng	138.181.334.019	138.181.334.019	74.150.000.000	74.150.000.000
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
<i>Giá trị hợp lý</i>				
(i)	Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.			

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>(trình bày lại)</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	18.083.095.263	26.444.119.353
Ban quản lý khu vực phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế	22.408.880.000	-
Phải thu các khách hàng khác	113.683.988.343	15.332.997.481
	<u>154.175.963.606</u>	<u>41.777.116.834</u>
Trong đó: Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	19.958.061.663	27.599.119.353

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>(trình bày lại)</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam	22.517.117.128	1.909.304.000
Công ty TNHH DC.SJC	2.026.583.943	1.239.216.438
Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Hương Thủy	-	20.476.343.000
Công ty TNHH Hà Quang Song Mã	2.698.876.568	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hưng Anh	1.218.125.540	3.230.819.090
Trả trước cho các đối tượng khác	25.264.209.372	36.118.077.142
	<u>53.724.912.551</u>	<u>62.973.759.670</u>
Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan - (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	22.621.668.034	1.913.854.906

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á- Thái Bình Dương	678.500.000	678.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	4.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Bắc Giang	270.320.000	-
	<u>5.448.820.000</u>	<u>678.500.000</u>

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng cho cán bộ, nhân viên	173.969.754.206	182.470.420.141
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương - Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên (i)	57.075.000.000	57.075.000.000
Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên - Chi hộ dự án số 5 Túc Duyên	43.214.974.027	42.493.794.027
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	7.092.078.000	2.084.505.000
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	3.015.217.578	1.905.488.028
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.630.778.582	3.044.098.582
Phải thu ngắn hạn khác	46.368.597.546	20.931.847.005
	332.366.399.939	310.005.152.783
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (iii)	73.877.895.541	4.172.000.000
	73.877.895.541	4.172.000.000
Trong đó: Phải thu khác là bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh số 34)	10.832.993.950	54.209.689.583

(i) Phản ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương số tiền 57.075.000.000 VND liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên từ Công ty cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương trong năm 2015. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên đang thực hiện 2 dự án là Dự án KCN Điềm Thụy và Dự án Khu đô thị số 5 Túc Duyên. Theo nội dung hợp đồng, Công ty bàn giao toàn bộ cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên ("APEC Thái Nguyên") cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương, đồng thời thực hiện các thủ tục pháp lý để Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương tiếp quản APEC Thái Nguyên và Dự án KCN Điềm Thụy và tách Dự án Khu đô thị số 5 Túc Duyên ra khỏi APEC Thái Nguyên để Công ty tiếp quản. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa hoàn thành xong các thủ tục để tách Dự án Khu đô thị số 5 Túc Duyên ra khỏi APEC Thái Nguyên, do đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương vẫn chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng Dự án còn lại.

(ii) Phản ánh hai khoản góp vốn liên doanh sau:

- Khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn theo Hợp đồng số 01/HĐHT/API-TS ngày 23 tháng 8 năm 2017 về việc cùng hợp tác đầu tư và kinh doanh Dự án khu xử lý rác và lò đốt rác thải sinh hoạt tại phường Châu Khê, 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.

- Khoản góp vốn liên doanh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 47/2010/HĐHTKD ngày 10 tháng 10 năm 2010 với Công ty TNHH Liên Bằng dưới hình thức hợp tác kinh doanh không hình thành pháp nhân mới để kinh doanh khai thác, sản xuất và cung cấp các sản phẩm đá granit.

(iii) Trong đó có 67.702.500.000 VND là tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2018.

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
			VND			VND
Ông Phạm Duy Hưng (i)	-	-		6.637.306.966	-	Trên 3 năm
Phải thu khác	1.613.477.095	-	Trên 3 năm	1.613.477.095	-	Trên 3 năm
	1.613.477.095	-		8.250.784.061	-	

(i) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, ông Phạm Duy Hưng đã hoàn trả khoản tạm ứng từ năm 2012, do đó, Công ty thực hiện hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi tương ứng đã trích lập theo tỷ lệ 100% từ năm 2015.

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm (trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND		VND
Nguyên liệu, vật liệu	100.359.360	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	7.491.317.349	-	63.498.181	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	711.289.691.223	-	219.190.042.105	-
	718.881.367.932	-	219.253.540.286	-

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
	VND	VND
Dự án Royal Park Huế	235.239.579.491	110.415.891.035
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	137.396.397.172	106.937.062.653
Dự án Mandala Phú Yên	171.871.665.543	-
Dự án Aquapark Bắc Giang	123.954.658.340	-
Dự án Royal Park Bắc Ninh	29.620.508.374	-
Dự án Lạng Sơn	10.200.000.000	-
Các dự án khác	3.006.882.303	1.837.088.417
	711.289.691.223	219.190.042.105

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí môi giới bán căn hộ	21.167.271.225	19.608.751.275
Chi phí quà tặng khách hàng mua căn hộ	-	4.845.053.207
Công cụ dụng cụ	168.816.113	40.022.149
Chi phí thuê văn phòng nhà xưởng	-	42.873.600
Chi phí in ấn quảng cáo	657.198.983	-
	21.993.286.321	24.536.700.231
b. Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	1.319.661.615	138.665.801
Chi phí khác	327.170.536	-
	1.646.832.151	138.665.801

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dung cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	-	-	588.412.272	49.989.670	638.401.942
Tăng trong năm	107.000.000	884.829.180	3.063.415.546	289.342.545	4.344.587.271
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	38.762.722.000	-	-	-	38.762.722.000
Số dư cuối năm	38.869.722.000	884.829.180	3.651.827.818	339.332.215	43.745.711.213
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	-	-	493.996.039	12.497.418	506.493.457
Khấu hao trong năm	491.221.525	11.046.667	177.830.259	46.610.677	726.709.128
Số dư cuối năm	491.221.525	11.046.667	671.826.298	59.108.095	1.233.202.585
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	-	-	94.416.233	37.492.252	131.908.485
Tại ngày cuối năm	38.378.500.475	873.782.513	2.980.001.520	280.224.120	42.512.508.628

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	162.888.000
Số dư cuối năm	162.888.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	74.276.889
Khấu hao trong năm	36.666.667
Số dư cuối năm	110.943.556
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	88.611.111
Tại ngày cuối năm	51.944.444

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 52.888.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là: 52.888.000 VND).

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm (trình bày lại) VND
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên	57.912.555.062	40.195.004.743
Khu công nghiệp Đa Hội	10.356.365.627	9.802.989.364
Dự án Royal Park Bắc Ninh	9.085.709.390	201.580.908.859
Các dự án khác	9.142.488.595	17.823.135.010
	86.497.118.674	269.402.037.976

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Đầu tư vào các công ty liên kết	27.789.390.000	27.789.390.000
Phần lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia	23.755.426.447	23.894.353.693
Thoái vốn công ty liên kết	(51.544.816.447)	-
	<u>-</u>	<u>51.683.743.693</u>

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị
		Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	149.870.595.277	149.870.595.277	53.076.276.566
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Nhất Nam Land	10.581.821.516	10.581.821.516	-
Công ty TNHH Ái Ân	5.845.496.500	5.845.496.500	6.262.913.500
Công ty TNHH MTV Xây dựng HSC	3.094.533.720	3.094.533.720	1.939.098.100
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vimexco Hà Nội	2.086.434.930	2.086.434.930	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Anh	1.482.224.524	1.482.224.524	-
Công ty Cổ phần Tư vấn bất động sản Phương Đông	-	-	1.274.625.697
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	21.671.317.363	21.671.317.363	6.192.284.777
	<u>194.632.423.830</u>	<u>194.632.423.830</u>	<u>68.745.198.640</u>
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)	149.870.595.277	149.870.595.277	53.076.276.566

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Trả trước của các khách hàng mua bất động sản	207.837.353.567	492.553.883.589
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và dịch vụ Hưng Anh	4.369.498.600	2.705.886.600
Các đối tượng khác	586.747.500	218.777.500
	<u>212.793.599.667</u>	<u>495.478.547.689</u>

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm (trình bày lại) VND	Số phải nộp /thu trong năm VND	Số đã thực nộp /thu trong năm VND	Số cuối năm VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	160.135.743	-	(160.135.743)	-
	160.135.743	-	(160.135.743)	-
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	13.482.666.495	20.963.804.597	25.019.503.745	9.426.967.347
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.453.596.511	27.135.447.442	12.743.716.793	18.845.327.160
Thuế thu nhập cá nhân	55.576.915	1.466.418.347	1.230.413.494	291.581.768
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	189.689.281	119.930.000	119.930.000	189.689.281
	18.181.529.202	49.685.600.386	39.113.564.032	28.753.565.556

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm (trình bày lại) VND
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Trung tâm thương mại Bắc Ninh	179.409.838.358	616.403.818
Tạm tính giá vốn cho thuê đất KCN Đa Hội	8.261.906.262	12.284.848.440
Lãi vay phải trả	456.636.879	147.187.203
Chi phí phải trả khác	799.889.314	9.719.273
	188.928.270.813	13.058.158.734

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án Mandala Phú Yên	55.179.437.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land về tiền góp vốn vào dự án Khu đô thị số 5 phường Túc Duyên	50.102.703.310	45.518.409.237
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên	28.350.023.450	35.329.883.450
Kinh phí bảo trì nhà chung cư tại Royal Park Bắc Ninh	16.094.726.958	6.254.777.691
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án Aquapark Bắc Giang	12.021.289.568	-
Nhận tiền góp vốn vào dự án Đa Hội	8.021.193.476	11.011.803.476
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	234.954.859	22.373.988
Nhận cầm cố, ký cược, ký quỹ	500.000.000	2.220.000.000
Khác	19.844.199.383	2.802.525.349
	190.348.528.004	103.159.773.191
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	42.916.546.500	41.916.546.500
	42.916.546.500	41.916.546.500

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

22. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	24.825.990.000	24.825.990.000	249.903.190.568	232.958.045.823	41.771.134.745	41.771.134.745
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 23)	32.244.291.865	32.244.291.865	92.903.140.158	32.244.291.865	92.903.140.158	92.903.140.158
	57.070.281.865	57.070.281.865	342.806.330.726	265.202.337.688	134.674.274.903	134.674.274.903

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên	11.500.990.000	11.500.990.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân	29.945.144.745	-
Các tổ chức và cá nhân khác	325.000.000	13.325.000.000
	41.771.134.745	24.825.990.000

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn theo hình thức bảo đảm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay tín chấp	11.825.990.000	24.825.990.000
Vay có tài sản thế chấp (*)	29.945.144.745	-
	41.771.134.745	24.825.990.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn	77.574.540.540	77.574.640.540	367.424.968.140	98.675.955.540	346.323.653.140	346.323.653.140
	77.574.640.540	77.574.640.540	367.424.968.140	98.675.955.540	346.323.653.140	346.323.653.140
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	32.244.291.865	32.244.291.865			92.903.140.158	92.903.140.158
- Số phải trả sau 12 tháng	45.330.348.675	45.330.348.675			253.420.512.982	253.420.512.982

Chi tiết các khoản vay theo ngân hàng

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội	-	77.574.640.540
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm (i)	19.815.879.254	-
Ngân hàng TNHH Indovinabank - Chi nhánh Mỹ Đình (ii)	184.219.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân (iii)	50.068.200.000	-
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Đà Nẵng (iv)	92.220.573.886	-
	346.323.653.140	77.574.640.540
Số phải trả trong vòng 12 tháng	92.903.140.158	32.244.291.865
Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	253.420.512.982	45.330.348.675

- (i) Phản ánh khoản vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Hoàn Kiếm để phục vụ dự án Khu công nghiệp vừa và nhỏ Đa Hội. Thời hạn cho vay tối đa đến 30 tháng 6 năm 2020. Lãi suất vay thả nổi. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp vừa và nhỏ Đa Hội.
- (ii) Phản ánh khoản vay dài hạn Ngân hàng TNHH Indovinabank – Chi nhánh Mỹ Đình nhằm phục vụ dự án Aquapark Bắc Giang trong thời hạn 32 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay thả nổi. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền của khu tòa nhà chung cư Mandala Luxury Apartment tại lô OCT8 và quyền sử dụng đất khu OCT5.
- (iii) Phản ánh khoản vay dài hạn theo hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Xuân để phục vụ thi công dự án Khu phức hợp Thủy Vân – Đô thị mới An Vân Dương. Thời hạn cho vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, ân hạn nợ gốc 12 tháng. Lãi suất cho vay được xác định tại từng thời điểm nhận nợ và điều chỉnh định kỳ 06 tháng một lần. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu phức hợp Thủy Vân – Đô thị mới An Vân Dương.
- (iv) Các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Đà Nẵng để phục vụ thi công dự án Khu phức hợp Thủy Vân - Đô thị mới An Vân Dương. Lãi suất vay năm đầu tiên là 10,25%/ năm và kể từ năm thứ hai trở đi lãi suất điều chỉnh 3 tháng 1 lần trên cơ sở lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 6 tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp điều chỉnh cộng với biên độ tối đa 4%. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu phức hợp Thủy Vân - Đô thị mới An Vân Dương.

Các khoản vay được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Trong vòng một năm	92.903.140.158	32.244.291.865
Trong năm thứ hai	253.420.512.982	25.774.673.022
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	19.555.675.653
Sau năm năm	-	-
	346.323.653.140	77.574.640.540
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	92.903.140.158	32.244.291.865
Số phải trả sau 12 tháng	253.420.512.982	45.330.348.675

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	(28.727.081.305)	19.993.390	373.250.028.309
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	60.690.478.166	1.420.500	60.691.898.666
Số dư đầu năm nay (trình bày lại)	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	31.963.396.861	21.413.890	433.941.926.975
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	34.783.845.979	2.682.992	34.786.528.971
Số dư cuối năm nay	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	66.747.242.840	24.096.882	468.728.455.946

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	36.400.000	36.400.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>36.400.000</i>	<i>36.400.000</i>
Số lượng cổ phiếu quỹ	1.000.000	1.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>1.000.000</i>	<i>1.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.400.000	35.400.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>35.400.000</i>	<i>35.400.000</i>

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

25. DOANH THU

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	817.305.107.568	165.640.074.607
Doanh thu cho thuê đất	6.857.727.273	110.184.236.359
Doanh thu bán hàng hóa	1.320.815.298	1.167.645.534
Doanh thu khác	2.975.513.264	215.027.000
	828.459.163.403	277.206.983.500

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	655.533.843.221	118.658.255.870
Giá vốn cho thuê đất	3.382.868.660	62.055.277.035
Giá vốn bán hàng hóa	1.287.871.634	1.118.806.707
Giá vốn khác	15.514.761.354	496.072.447
	675.719.344.869	182.328.412.059

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	252.741.352	1.160.633.523
Chi phí nhân công	28.584.411.521	11.144.997.855
Chi phí khấu hao tài sản cố định	763.375.795	113.073.993
Chi phí dịch vụ mua ngoài	243.909.616.125	241.206.099.973
Chi phí khác bằng tiền	460.725.398.902	149.767.376.519
Hoàn nhập dự phòng	(6.637.306.966)	-
	727.598.236.729	403.392.181.863

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.928.876.571	7.762.616.482
Cổ tức, lợi nhuận được chia	135.568.000	-
	8.064.444.571	7.762.616.482

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	VND	VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	28.322.656.447	-
Lãi tiền vay	1.840.930.096	1.047.469.645
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	10.541.300	(93.350.000)
Chi phí tài chính khác	159.793.294	522.325.301
	30.333.921.137	1.476.444.946

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên quản lý	23.867.458.488	9.761.687.146
Chi phí khấu hao tài sản cố định	278.841.770	113.073.993
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.082.511.704	2.238.778.418
Chi phí bằng tiền khác	7.798.281.644	2.860.567.297
Hoàn nhập dự phòng	(6.637.306.966)	-
	29.389.786.640	14.974.106.854
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	389.237.110	504.459.136
Chi phí hoa hồng môi giới	18.269.148.805	6.195.926.189
Chi phí bằng tiền khác	17.521.567.568	3.403.469.099
	36.179.953.483	10.103.854.424

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Các khoản bị phạt	1.678.052.060	144.944.216
Lỗ hợp đồng hợp tác đầu tư	219.611.446	-
Lỗ do thanh lý dây chuyền nghiền đá	-	822.727.273
Chi phí tài trợ các tổ chức	850.000.000	350.000.000
Các khoản khác	1.345.434.558	26.618.404
	4.093.098.064	1.344.289.893

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	34.786.528.971	60.691.898.666
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	34.786.528.971	60.691.898.666
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	35.400.000	35.400.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	983	1.714

500
3 T
4 H
IT
NAI
TP.

33. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	3.401.884.735	-
Trên 1 năm đến 5 năm	12.757.067.755	-

Cam kết thuê hoạt động thể hiện số tiền thuê 763,19 m2 diện tích văn phòng tại lô F318 tầng 3 tòa nhà TTTM Grand Plaza với giá thuê 408.600 VND/m2/tháng. Tổng số tiền thuê một tháng là 311.839.434 VND (giá thuê này bao gồm 10% VAT và phí quản lý). Giá thuê trong giai đoạn thiết kế nội thất là 239.509.400 VND (bao gồm 10% VAT và phí quản lý). Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 5 năm đến 31 tháng 8 năm 2023.

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu với Công ty:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	Công ty có cùng nhân viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Công ty đồng Chủ tịch
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty có cùng nhân viên quản lý chủ chốt
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Phải thu khách hàng	19.958.061.663	27.599.119.353
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	18.083.095.263	26.444.119.353
Ông Phạm Duy Hưng	1.155.000.000	1.155.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	719.966.400	-
Trả trước nhà cung cấp	22.621.668.034	1.913.854.906
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	104.550.906	4.550.906
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	22.517.117.128	1.909.304.000
Phải thu về cho vay	5.178.500.000	678.500.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	678.500.000	678.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	4.500.000.000	-
Phải thu khác	10.832.993.950	54.209.689.583
Ông Nguyễn Hoàng Linh	2.955.315.000	39.261.518.408
Ông Phạm Duy Hưng	7.877.678.950	14.948.171.175
Phải trả nhà cung cấp	149.870.595.277	53.076.276.566
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	149.870.595.277	53.076.276.566

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Bán hàng		
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	1.320.815.298	1.167.645.534
Ông Phạm Duy Hưng		21.000.000.000
Chi phí mua dịch vụ, hàng hóa		
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	10.136.304.323	1.752.900.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình	105.774.104	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	271.474.648.596	257.477.485.715
Cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	22.000.000.000	-
Nhận lại khoản vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	17.500.000.000	-
Nhận nợ vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	-	10.000.000.000
Trả nợ vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	-	20.000.000.000
Tạm ứng		
Ông Phạm Duy Hưng	2.809.302.746	13.676.600.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	9.380.279.615	39.669.741.889
Nhận hoàn ứng		
Ông Phạm Duy Hưng	9.939.472.453	4.939.952.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	46.332.483.023	49.196.478.481
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.730.963.059	1.765.198.000

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

Tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm không bao gồm 38.762.722.000 VND (2017: 0 VND), là số tiền dùng để mua sắm tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

36. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Trong năm, Công ty chủ yếu kinh doanh bất động sản, các loại hình kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo các bộ phận kinh doanh. Doanh thu, giá vốn theo từng loại hình kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 25 và Thuyết minh số 26.

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.


Nguyễn Hoài Giang
 Kế toán trưởng/Người lập biểu




Phạm Duy Hưng
 Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2019