

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN  
NĂM 2018**



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

*Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102005769 (số cũ 0103013346) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 24/06/2015*

*Hà Nội, tháng 04 năm 2019*

## MỤC LỤC

<b>I. THÔNGIỆP</b> .....	<b>4</b>
1. Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị.....	4
2. Triết lý kinh doanh.....	6
3. Tầm nhìn & sứ mệnh:.....	7
4. Nguyên tắc hoạt động.....	8
5. 10 Sự kiện nổi bật.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>II. TỔNG QUAN</b> .....	<b>10</b>
1. Giới thiệu Công ty.....	10
2. Quá trình hình thành và phát triển.....	10
3. Sơ đồ tổ chức.....	13
4. Giới thiệu Ban lãnh đạo Công ty.....	14
4.1. Giới thiệu HĐQT.....	14
4.2. Giới thiệu Ban giám đốc.....	17
4.3. Giới thiệu Ban kiểm soát.....	18
4.4. Giới thiệu Kế toán trưởng.....	20
5. Danh sách nhân sự và chính sách người lao động.....	21
5.1. Danh sách nhân sự.....	21
5.2. Chính sách người lao động.....	21
6. Thông tin cổ phần cổ đông.....	22
6.1. Cổ phần và Cơ cấu cổ đông:.....	22
6.2. Danh sách cổ đông lớn.....	23
6.3. Phát hành cổ phiếu trong năm 2018.....	24
7. Danh sách Công ty con & Công ty liên kết.....	24
8. Chiến lược kinh doanh.....	25
<b>III. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2018 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2019</b> .....	<b>27</b>
<b>1. Tổng quan tình hình kinh tế vĩ mô 2018</b> .....	<b>27</b>
<b>1.1. Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2018:</b> .....	<b>27</b>
<b>1.2. CPI năm 2018 đạt mục tiêu dưới 4% của Quốc hội</b> .....	<b>28</b>
<b>2. Một số con số nổi bật trên thị trường bất động sản Việt nam năm 2018</b> .....	<b>29</b>
<b>3. Tình hình sản xuất kinh doanh năm 2018</b> .....	<b>30</b>

<b>IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY</b> .....	<b>61</b>
1. Báo cáo Hội đồng quản trị.....	61
2. Báo cáo Ban kiểm soát .....	65
3. Báo cáo rủi ro .....	69
4. Hệ thống quản lý rủi ro.....	71
5. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát .....	73
<b>V. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b> .....	<b>75</b>
1. Thông điệp của Chủ tịch.....	75
2. Tổng quan Báo cáo phát triển bền vững.....	76
2.1. Hồ sơ về tổ chức: Tham khảo mục thông tin tại bản Báo cáo thường niên 2017	76
2.2. Hồ sơ báo cáo.....	76
2.3. Quy trình và tiêu chí báo cáo:.....	77
3. Gắn kết các bên liên quan.....	81
4. Phát triển người API.....	86
5. Trách nhiệm xã hội và cộng đồng .....	92
6. Hoạt động môi trường .....	94
<b>VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b> .....	<b>95</b>

## CHỮ VIẾT TẮT

VIẾT TẮT	DIỄN GIẢI
HNX	Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
IR	Quan hệ nhà đầu tư
JSC	Joint Stock Company
KCN	Khu công nghiệp
KPI	Chỉ tiêu đánh giá nhân viên
LNST	Lợi nhuận sau thuế
M&A	Mua bán, sáp nhập
P/B	Giá thị trường/Giá trị sổ sách
P/E	Giá thị trường/thu nhập trên mỗi cổ phiếu
PR	Quan hệ công chúng
QTKD	Quản trị kinh doanh
ROA	Lợi nhuận ròng/Tổng tài sản bình quân
ROE	Lợi nhuận ròng/Vốn chủ sở hữu bình quân
ROS	Lợi nhuận ròng/Doanh thu thuần
SGDCK	Sở giao dịch chứng khoán
SXKD	Sản xuất kinh doanh
UBCK NN	Ủy ban chứng khoán Nhà nước
UBND	Ủy ban nhân dân
TNHH MTV	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
TP	Thành phố
VAT	Thuế giá trị gia tăng

## I. THÔNGIỆP

### 1. Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị

*“Điều càng ngược gió điều càng bay cao nhưng nếu không có dây tốt thì điều không thể bay lên được”*

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Quý khách hàng, Cán bộ nhân viên và các bên liên quan!**

Trong cuộc sống, chúng ta chắc hẳn đã nhiều lần được chơi thả diều. Có khi nào các bạn tự hỏi làm sao để cánh diều bay cao? Một cánh diều tốt không phải là yếu tố quyết định để diều bay lên, diều muốn bay diều phải đi ngược chiều gió và phải có một sợi dây đủ chắc để điều khiển cánh diều.

API của chúng ta trong năm 2018 chính là cánh diều bay ngược gió và đội ngũ cán bộ, công nhân viên API chính là sợi dây điều khiển cánh diều. Trong khi thị trường Bất động sản tại Hà Nội cùng các thành phố lớn vẫn đang hấp dẫn nhiều nhà đầu tư và ngày càng cạnh tranh khốc liệt, kèm theo nhu cầu khát khe của người tiêu dùng, thì API đã mạnh dạn đưa ra một hướng đi mới ngược chiều con đường các nhà đầu tư khác đã chọn: Tập trung phát triển thị trường Bất động sản tại các tỉnh lân cận. Việc triển khai thi công và tổ chức bán hàng thành công các dự án trọng tâm của công ty như dự án Căn hộ khách sạn 5\* Royal Park Bắc Ninh, dự án Royal Park Huế hay dự án KCN vừa và nhỏ APEC Đa Hội... đã chứng minh hướng đi mới của API là cực kỳ táo bạo và đón đầu xu hướng. Tại API, với những gì người khác cho là không thể chúng tôi đã biến thành có thể, những gì người khác sợ hãi, ngại ngùng thì chúng tôi càng quyết tâm vượt qua. Đề cao triết lý “Phụng sự xã hội”, với API thành công lớn nhất chính là nhìn thấy các em nhỏ đạp xe trên con đường chúng tôi làm (đường Vân Hà), tung tăng bơi lội trong bể bơi đẹp như các khu resort, vui vẻ nô đùa trong công trình chúng tôi xây (APEC Đa Hội) và bắt đầu thấy hoa nở trên những mảnh đất tương như đã chết (Bãi rác Đa Hội) – đây chính là “Hạnh phúc”. Tất nhiên, đó mới chỉ là bắt đầu, cán bộ công nhân viên API luôn là sợi dây kết nối cực kỳ chắc chắn giữa cánh diều API và xu hướng phát triển của thị trường đảm bảo tính bền vững, ổn định và nâng cao uy tín của công ty.

Trong năm 2018, API vẫn kiên định đi theo chiến lược đã được đặt ra. Bằng toàn bộ tinh thần dám nghĩ dám làm, ý chí quyết thắng và bản lĩnh của người tiên

phong, chúng tôi tin tưởng rằng API sẽ luôn là một doanh nghiệp phát triển ổn định, bền vững và “Hạnh phúc”.

Thay mặt HĐQT của API tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành tới quý Cổ đông, các đối tác đã luôn tin tưởng, ủng hộ vào định hướng phát triển của công ty, cảm ơn toàn thể cán bộ công nhân viên đã mang nhiệt huyết, tinh thần và sức lực hỗ trợ tích cực cho API trên con đường “Phụng sự xã hội”, và tôi mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ của các bạn trên chặng đường tiếp theo.

Xin Trân trọng cảm ơn!



CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Đỗ Lăng

## 2. Triết lý kinh doanh

### *“Hạnh phúc là Phụng sự”*

Triết lý kinh doanh của API khởi nguồn từ mong muốn đi từ trái tim đến trái tim. Không chỉ đơn thuần hướng tới các chỉ số doanh thu và lợi nhuận, chúng tôi khẳng định ý nghĩa của doanh nghiệp là hoạt động vì hạnh phúc – hạnh phúc của mỗi cá nhân cán bộ nhân viên của Công ty, của khách hàng, của cổ đông và xã hội. Chúng tôi tin tưởng thế mạnh cạnh tranh của công ty đến từ sự đóng góp các giá trị cho những người xung quanh. Bằng cách san sẻ và cho đi, chúng tôi bắt tay xây dựng những viên gạch đầu tiên cho một công cuộc kinh doanh bền vững, cho một doanh nghiệp của tương lai nơi lợi ích cá nhân song hành với lợi ích của cả xã hội.

- **Phụng sự xã hội**

*“Cuộc sống vì người khác là cuộc sống xứng đáng nhất”*

*(Only a life lived for others is a life worthwhile)*

-Albert Einstein-

Đồng quan điểm với câu nói nổi tiếng của nhà vật lý thiên tài Albert Einstein, chúng tôi đặt “giá trị cộng đồng” là mục tiêu xuyên suốt mọi hoạt động của API. Chúng tôi tin tưởng rằng “Sẽ không có sự mâu thuẫn giữa mục tiêu kinh doanh và các giá trị của xã hội nếu doanh nghiệp luôn đặt mình vào dòng chảy phát triển chung của cộng đồng”. Với người API, hạnh phúc lớn nhất và ý nghĩa nhất chính là đem lại hạnh phúc và giá trị cho cộng đồng, xã hội bằng những hành động thiết thực: tập trung vào tuyển dụng và đào tạo góp phần nâng cao giá trị con người Việt; hướng tới môi trường làm việc xanh; tham gia các hoạt động xã hội như hoạt động từ thiện và hiến máu nhân đạo....

- **Phụng sự nhân viên**

*“Employees First, Customers Second”*

- Vineet Nayar-

Mong muốn của chúng tôi là trao hạnh phúc đến mọi người, trong đó đầu tiên chính là những nhân viên đang dốc sức cho sự thành công của công ty. Tại API, chúng tôi xây dựng một môi trường làm việc hạnh phúc nơi công việc trở thành niềm đam mê của mỗi thành viên. Khi nhân viên có sự gắn kết với công ty trong cả suy nghĩ và cảm nhận, mỗi sản phẩm API làm ra sẽ chín chu, hoàn thiện hơn, đem

lại giá trị lớn hơn cho cộng đồng. Những cán bộ nhân viên API là những con người bình thường nhưng với khát vọng rực cháy tinh thần khởi nghiệp, sáng tạo, đam mê dám dấn thân đã kết nối lại thành một tập thể mạnh mẽ đầy bản lĩnh vượt qua mọi khó khăn để làm lên những việc phi thường.

- **Phụng sự khách hàng**

Với người API, cho đi trước rồi sẽ nhận lại. Với triết lý kinh doanh theo tư tưởng Đạo Phật, chúng tôi nỗ lực hết mình để tạo ra những sản phẩm, dịch vụ khác biệt, đem đến những giá trị tối ưu và nâng cao chất lượng cuộc sống cho khách hàng của mình.

- **Phụng sự cổ đông**

Tại API, mỗi cổ đông đều đóng góp một phần không nhỏ vào sự thành công của công ty. Với mỗi bước đi trên con đường phát triển của mình, API luôn chú trọng phụng sự và hài hòa lợi ích của những người đồng hành với mong muốn xây dựng một chiến lược phát triển bền vững nơi các cổ đông và công ty cùng nhìn về một hướng, tối đa hóa giá trị của doanh nghiệp. Để xây dựng sự liên kết vững mạnh giữa cổ đông và doanh nghiệp, chúng tôi đưa ra những hành động thiết thực qua việc trả cổ tức bằng tiền mặt hoặc bằng cổ phiếu, phát hành cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn và gia tăng giá trị cho nhà đầu tư bằng việc nâng cao kết quả hoạt động kinh doanh góp phần vào sự tăng trưởng giá cổ phiếu.

### **3. Tầm nhìn & sứ mệnh:**

- **Sứ mệnh:**

Chúng tôi lựa chọn con đường “Phụng sự” do đó sứ mệnh của chúng tôi là trao “Hạnh phúc” cho những người đồng hành. Sứ mệnh của chúng tôi là đóng góp những điều tốt đẹp nhất cho cộng đồng, xã hội và đất nước, tối đa hóa lợi ích của nhân viên, cổ đông, khách hàng và đối tác.

Với tất cả niềm đam mê và niềm tin mãnh liệt rằng tất cả mọi người đều xứng đáng một cuộc sống tốt đẹp, chúng tôi tập trung đầu tư vào các lĩnh vực: Bất động sản với sản chất lượng cao, kiến tạo hệ sinh thái xanh, giáo dục, xử lý rác thải, ươm mầm khởi nghiệp...

- **Tầm nhìn:**

Đứng trong top 10 công ty có môi trường làm việc lý tưởng và đáng mơ ước nhất Việt Nam. Đứng trong top 10 công ty phát triển bất động sản tại Việt Nam



trong các phân khúc BĐS dân cư và BĐS du lịch, thông qua chiến lược cung cấp các sản phẩm chất lượng cao, quản lý vận hành chuyên nghiệp.

Với tư duy của một công ty ứng dụng công nghệ – nothing is impossible – chúng tôi kỳ vọng trong 10 năm tới trên 51% doanh thu và lợi nhuận của API sẽ tới từ các nền tảng ứng dụng công nghệ mới với triết lý đầu tư hạnh phúc và nâng tầm khát vọng thế hệ trẻ Việt Nam thông qua quỹ đầu tư khởi nghiệp API cho các doanh nghiệp xã hội, phục vụ cộng đồng, phát triển y tế, giáo dục, sinh học, in 3D, trí tuệ nhân tạo AI,...

#### **4. Nguyên tắc hoạt động**

- **Nhân tài là trung tâm của sự phát triển**

Với chúng tôi quản trị doanh nghiệp là sự tận dụng tối ưu hai nguồn lực quan trọng nhất là vốn và con người, trong đó những con người tài năng, tâm huyết, tử tế và phù hợp chính là chìa khóa thành công. Bằng việc xây dựng Công ty trở thành nơi hạnh phúc nhất, sáng tạo nhất, nơi mọi người được thỏa sức làm việc với đam mê, cống hiến và tinh thần hợp tác cao độ sẽ giúp chúng tôi đạt được mọi mục tiêu của mình, dù là thách thức nhất. Không chỉ tập trung vào nâng cao sức sáng tạo và năng suất lao động, chúng tôi coi trọng việc phát triển nhân cách, gia tăng trải nghiệm và mở rộng nhân sinh quan trong đội ngũ nhân viên của mình với những triết lý sâu sắc của Phật Giáo.

- **Sáng tạo để đột phá**

Chúng tôi có niềm tin sâu sắc rằng, nếu chúng tôi làm việc theo những cách thông thường thì sẽ không bao giờ chúng tôi có thể trở thành người dẫn đầu thị trường. Chỉ có đổi mới sáng tạo mới giúp chúng tôi tạo ra những sản phẩm, dịch vụ khác biệt nhất, có giá trị nhất; tạo ra một môi trường làm việc năng động, đam mê và đáng tự hào nhất; xây dựng nên một hệ thống quản trị tinh gọn, hiệu quả nhất. Chúng tôi đang từng bước chuyển dịch và xây dựng một mô hình kinh doanh khép kín có giá trị cao bằng cách tập trung vào các lĩnh vực yêu cầu hàm lượng chất xám cao như quản lý vận hành, marketing, thiết kế, bán giải pháp tổng thể.

- **Kỷ luật để đi xa**

*“Kỷ luật liệu có mâu thuẫn với sáng tạo?”*

Ở API, chúng tôi luôn khuyến khích tư duy sáng tạo, ủng hộ những ý tưởng đột phá để tạo điều kiện cho tất cả các thành viên được bộc lộ hết tiềm năng của

mình. Nhưng *“Thành công không phải là phép màu hay may mắn mà là quả ngọt từ sự nỗ lực bền bỉ hàng ngày”*, do đó chúng tôi xây dựng hệ thống quy định riêng phù hợp với văn hóa của API để xây dựng tinh thần trách nhiệm của mỗi cá nhân, đào tạo toàn diện những kỹ năng giải quyết vấn đề, đối mặt với khó khăn, áp lực. Tại API, sự kỷ luật của bộ máy để chấp cánh cho sự sáng tạo, biến những ý tưởng đột phá thành những giấc mơ có thực.

## II. TỔNG QUAN

### 1. Giới thiệu Công ty

<b>Tên Công ty:</b>	Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương
<b>Tên giao dịch quốc tế:</b>	Asia – Pacific Investment Joint Stock company
<b>Tên viết tắt:</b>	Apec Investment .,JSC
<b>Trụ sở chính:</b>	Tầng 3, Tòa nhà Machinco, 444 Hoàng Hoa Thám, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội
<b>Địa chỉ liên hệ:</b>	Tầng 3, Tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội
<b>Số ĐKKD:</b>	0102005769 (số cũ 0103013346) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006 và cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 24/06/2015
<b>Điện thoại:</b>	(84-24) 3577.1983
<b>Fax:</b>	(84-24) 3577.1985
<b>Website:</b>	www.apeci.com.vn
<b>Mã cổ phiếu:</b>	API
<b>Sàn giao dịch:</b>	HNX
<b>Vốn điều lệ:</b>	364.000.000.000 VNĐ

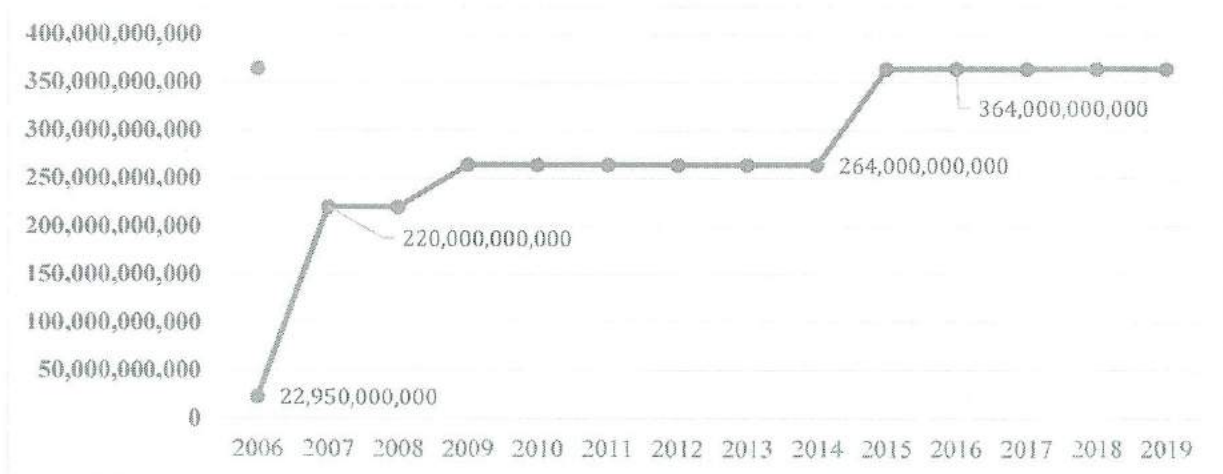
### 2. Quá trình hình thành và phát triển

*“Con đường 11 năm phụng sự vì hạnh phúc xã hội – cộng đồng”*

Năm	Sự kiện
2006	Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương được thành lập ngày 31/07/2006
2007	Tăng vốn điều lệ lần đầu
2009	Tăng vốn điều lệ lần 2 Thực hiện Đăng ký giao dịch trên UPCOM với mã chứng khoán API vào ngày 27/10/2009
2010	Chính thức niêm yết trên HNX ngày 13/09/2010. Khởi công dự án APEC Ngã Ba Bắc Nam Gia Sàng
2011	Khởi công dự án APEC Túc Duyên – Thái Nguyên

2012	Khởi công dự án Khu công nghiệp APEC Đa Hội
2013	CTCP Đầu tư IDJ trở thành Công ty liên kết của API. Quỹ ASEAN DEEP VALUE FUND trở thành cổ đông lớn của Công ty. Khởi công dự án Khu Công nghiệp Điềm Thụy
2014	Khởi công dự án Khu đô thị Royal Park Huế.
2016	Khởi công và bán hàng các dự án trọng tâm của công ty gồm Royal Park Bắc Ninh, Royal Park Huế, APEC Đa Hội
2017	Cất nóc dự án Royal Park Bắc Ninh
2018	Dự án Royal Park Bắc Ninh chính thức vận hành. Mở bán thành công toàn bộ sản phẩm thuộc khu biệt thự liền kề tại Dự án Apec Royal Park Huế Mở bán và tiến hành thi công Dự án Aqua Park Bắc Giang. Mở bán thành công toàn bộ sản phẩm khu Shophouse thuộc Dự án Apec Mandala Wynham Phú Yên, mở bán các căn hộ dịch vụ condotel và thực hiện thi công dự án. Trúng thầu và chuẩn bị triển khai dự án Apec Golden Palace Lạng Sơn.

#### Quá trình thay đổi vốn điều lệ (Đơn vị: đồng)



#### Biến động một số chỉ tiêu trong quá 4 năm gần nhất

Chỉ tiêu	2015	2016	2017	2018
EPS (nghìn đồng)	0,29	-0,1	1,71	0,98
ROE (%)	2,62	-0,99	13,98	7,42

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Doanh thu (nghìn đồng)	2.238.927	49.722.123	277.206.983	828.459.163
Tổng tài sản (nghìn đồng)	568.745.199	718.621.178	1.278.118.004	1.719.182.709



#### 4. Giới thiệu Ban lãnh đạo Công ty

##### 4.1. Giới thiệu HĐQT

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có trách nhiệm giám sát Tổng giám đốc và những người quản lý khác. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Luật pháp và điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định. Chủ tịch Hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Danh sách thành viên HĐQT của Công ty bao gồm 06 người:

Họ và tên	Chức vụ	Thông tin
<b>Ông Nguyễn Đỗ Lăng</b>	Chủ tịch HĐQT	<b>Trình độ:</b> Thạc sỹ kinh tế <b>Chức vụ khác:</b> Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương <b>Quá trình làm việc:</b> 1998-2000: Giám đốc điều hành Công ty Prometeo- Italia 2000-2006: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH tư vấn quốc tế Cát Tường- CIC 2006-nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương; Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương
<b>Ông Đào Ngọc Thanh</b>	Phó Chủ tịch HĐQT, thành viên HĐQT độc lập	<b>Trình độ:</b> Kỹ sư Đại học Xây dựng Hà Nội <b>Chức vụ khác:</b> Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn COTANA <b>Quá trình làm việc:</b> 1971-2004: Giảng viên ĐH Xây dựng Hà Nội. 2004-2014: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng

		<p>Giám Đốc CTCP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (Cotana Group)</p> <p>2007-nay: Phó Chủ tịch HĐQT- CTCP đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND</p> <p>2014-nay: Chủ tịch HĐQT Công CTCP Tập đoàn COTANA; Phó chủ tịch CTCP đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương</p>
<b>Bà Huỳnh Thị Mai Dung</b>	Thành viên HĐQT	<p><b>Trình độ:</b> Cử nhân Quản trị kinh doanh</p> <p><b>Chức vụ khác:</b> Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương</p> <p><b>Quá trình làm việc:</b></p> <p>1997-1998: Cán bộ phòng kinh doanh – Cty Đá quý và HTS Hà Nội – Tổng công ty Đá quý Việt Nam</p> <p>1998-2002: Cán bộ phòng kinh doanh – Cty tư vấn thiết kế Thikeco – Bộ Công nghiệp.</p> <p>2002-2006: Công tác tại Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế Cát Tường</p> <p>2006-nay: Thành viên HĐQT Công ty CP đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương</p>
<b>Ông Đặng Anh Tuấn</b>	Thành viên HĐQT	<p><b>Trình độ:</b> Cử nhân luật, cử nhân kinh tế</p> <p><b>Chức vụ khác:</b> Giám đốc chi nhánh Huế Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương</p> <p><b>Quá trình làm việc:</b></p> <p>1997-1998: Kế toán trưởng – Tổng công</p>



		<p>ty ICT</p> <p>1998-2002: Làm việc tại Tổng công ty Sông Đà</p> <p>2002- nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương; Giám đốc chi nhánh Huế Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương</p>
<b>Ông Nguyễn Hoàng Linh</b>	Thành viên HĐQT	<p><b>Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh</b></p> <p><b>Chức vụ khác:</b> Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam</p> <p><b>Quá trình làm việc:</b></p> <p>2003-2005: Trưởng phòng Công y tư vấn quốc tế Cát Tường</p> <p>2005-2008: Giám đốc CTCP đầu tư Việt Nam—Châu Âu</p> <p>2009-2011: Giám đốc CTCP Bất động sản An Phát</p> <p>2011– nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Đầu Tư Châu Á - Thái Bình Dương; Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam</p>
<b>Ông David Eric Roes</b>	Thành viên HĐQT	<p><b>Trình độ:</b> Đại học - ĐH Cornell Ithaca, New York</p> <p><b>Chức vụ khác:</b></p> <p>Quá trình làm việc:</p> <p>1988-1997: Quản lý tại ngân hàng KeyBank và Công ty chứng khoán Kemper.</p>

		1997-nay: Làm việc ở thị trường mới nổi với các dự án tài trợ bởi WorldBank; IFC, Bộ Chính phủ ASEAN, và các doanh nghiệp tư nhân trong khu vực. 2005-nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương; Sáng lập quỹ ASEAN Investment Management & ASEAN Deep Value Fund
--	--	--

#### 4.2. Giới thiệu Ban giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của công ty gồm có 02 Phó Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, trong đó có ông Phạm Duy Hưng được chỉ định là Phó tổng giám đốc thường trực là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Danh sách thành viên trong BGD của công ty

Họ và tên	Chức vụ	Thông tin
<b>Ông Phạm Duy Hưng</b>	Phó Tổng giám đốc	<b>Trình độ chuyên môn:</b> Cử nhân kinh tế <b>Chức vụ khác:</b> Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương <b>Quá trình làm việc:</b> 2006-2007: Công ty tư vấn quốc tế Cát Tường 2007-2008: Nhân viên CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương 2008-2016: Chánh văn phòng khối HCNS CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương 2016 đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái

		Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương
<b>Ông Nguyễn Hoàng Linh</b>	Phó Tổng giám đốc	<p><b>Trình độ chuyên môn:</b> Thạc sỹ quản trị kinh doanh</p> <p><b>Chức vụ khác:</b> Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam</p> <p>Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương</p> <p><b>Quá trình làm việc:</b></p> <p>2003-2005: Trưởng phòng Công ty tư vấn quốc tế Cát Tường</p> <p>2005-2008: Giám đốc CTCP đầu tư Việt Nam - Châu Âu</p> <p>2009-2011: Giám đốc CTCP Bất động sản An Phát</p> <p>2011– nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Đầu Tư Châu Á - Thái Bình Dương; Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam</p>

#### 4.3. Giới thiệu Ban kiểm soát

##### **Chức năng của Ban kiểm soát:**

Ban kiểm soát là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị, điều hành của công ty, có chức năng nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

Danh sách thành viên BKS:

Họ và tên	Chức vụ	Thông tin
<b>Bà Lã Thị Quy</b>	Trưởng ban kiểm soát	<p><b>Trình độ chuyên môn:</b> Cử nhân Tài chính - Kế toán</p> <p><b>Chức vụ khác:</b> Kế toán trưởng CTCP</p>

		<p>Đầu tư IDJ Việt Nam</p> <p><b>Quá trình làm việc:</b></p> <p>2004 - 2007: Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte</p> <p>2007 - 2009: Trưởng nhóm Tư vấn Tài chính DN – CTCP Chứng khoán TM&amp;CN Việt Nam</p> <p>2009 - 2011: Nhân viên kế toán CTCP CK Châu Á - Thái Bình Dương</p> <p>2011 - 2015: Kế toán Trưởng CTCP CK chứng Châu Á - Thái Bình Dương</p> <p>2015 - nay: Trưởng ban BKS CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương; Kế toán trưởng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam.</p>
<b>Bà Phạm Hoài Phương</b>	Thành viên BKS	<p><b>Trình độ chuyên môn:</b> Cử nhân kinh tế</p> <p><b>Chức vụ khác:</b> Trưởng phòng KSNB CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương</p> <p><b>Quá trình làm việc:</b></p> <p>2002 - 2004: Nhân viên phòng kế toán Công ty Lacquerword</p> <p>2004 - 2005: Nhân viên kế toán Công ty TNHH An Sinh</p> <p>2005 - 2008: Nhân viên kế toán Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế Cát Tường</p> <p>2008 - 2011: Nhân viên KSNB Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.</p> <p>2011 - 2013: Phó phòng kiểm soát nội bộ CTCP CK Á Thái Bình</p>

		2015 - nay: Thành viên BKS CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương; Trưởng phòng KSNB CTCP CK Châu Á Thái Bình Dương,
<b>Bà Phạm Thị Tươi</b>	Thành viên BKS	<p><b>Trình độ chuyên môn:</b> Cử nhân Tài chính - kế toán</p> <p><b>Chức vụ khác:</b> Chuyên viên kiểm soát nội bộ CTCP CK Châu Á Thái Bình Dương</p> <p><b>Quá trình làm việc:</b></p> <p>2014 - 2015: Trợ lý kiểm toán Công ty TNHH Nexia STT</p> <p>2015 - 2016: Kế toán tổng hợp CTCP Trí Tuệ Việt</p> <p>2016 - 2019: Chuyên viên kiểm soát nội bộ CTCP CK Châu Á-Thái Bình Dương</p> <p>2019 - nay: Thành viên BKS CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương; Chuyên viên kiểm soát nội bộ CTCP CK Châu Á Thái Bình Dương.</p>

#### 4.4. Giới thiệu Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Thông tin
<b>Bà Nguyễn Hoài Giang</b>	Quyền kế toán trưởng	<p><b>Trình độ chuyên môn:</b> Cử nhân Tài chính – Kế toán</p> <p><b>Chức vụ khác:</b> Thành viên BKS CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương</p> <p><b>Quá trình làm việc:</b></p> <p>Từ năm 2004-2008: Nhân viên Kế toán, Phó Phòng Kế toán Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế Cát Tường.</p>

		<p>Từ năm 2008 đến 2013: Kế toán Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương</p> <p>Từ năm 2013 đến nay: Quyền Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên BKS CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.</p>
--	--	---

## 5. Danh sách nhân sự và chính sách người lao động

### 5.1. Danh sách nhân sự

STT	Phòng/Ban	Nhân sự năm 2018
1	Hội đồng quản trị	6
2	Ban Tổng Giám đốc	2
3	Ban kiểm soát	3
4	Ban trợ lý	2
5	Giám đốc ban/ khối	3
6	Phòng thiết kế	13
7	Khối kế hoạch kỹ thuật	5
8	Phòng PR&Marketing	7
9	Phòng kế toán	4
10	P. Hành chính nhân sự	5
11	Phòng Mua hàng	6
12	API Bắc Ninh	145
13	BQLDA Royal park Huế	24
14	BQLDA Đa Hội	13
15	BQLDA Thái Nguyên	5
16	BQLDA Aqua Bắc Giang	11
17	BQL Chợ Tam Đa	5
18	APEC Ninh Thuận	1
19	APEC Phú Yên	1
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>261</b>

### 5.2. Chính sách người lao động

**Chế độ làm việc:**

Mức lương bình quân toàn Công ty năm 2018 là: 9.700.000 đồng/người/tháng.  
Thời gian làm việc từ thứ hai đến thứ 6 theo giờ hành chính (08h/ngày)  
Chính sách lương, thưởng của Công ty theo các quy định hiện hành.

### **Bố trí về lao động:**

Sắp xếp, cơ cấu lại các phòng ban, xác định lại chức năng quản lý giảm các đầu mối chỉ đạo

Xây dựng chỉ tiêu công việc cho nhân viên từng phòng ban, chuyển chuyên một số lực lượng lao động từ phòng ban này sang phòng ban khác trong cùng một Khối để hỗ trợ nhau rộng hơn các mảng công ựviệc chuyên môn.

**Tuyển dụng lao động:** Ưu tiên tuyển dụng nhân viên dày dặn kinh nghiệm, có chuyên môn cao đã đào tạo vào làm việc được ngay, trường hợp không thể tuyển được nhân sự có kinh nghiệm, công ty sẽ có những biện pháp bổ sung thay thế bằng việc xây dựng các chương trình thực tập sinh và tăng cường đào tạo nội bộ để nâng cao trình độ nhân viên hiện tại và đào tạo cán bộ nguồn cho các phòng ban.

### **Chính sách đối với người lao động**

Thực hiện trả lương, trả thưởng theo mức độ hoàn thành, mức độ phức tạp của công việc đã được Tổng giám đốc và HĐQT quy định.

Thực hiện đóng BHXH, mua BHYT, BHTN cho người lao động theo chế độ, chính sách Nhà nước

Thực hiện vệ sinh, an toàn lao động, trang bị BHLĐ cho người lao động

Thực hiện đầy đủ các chính sách, chế độ khác với người lao động theo quy định của Nhà nước.

## **6. Thông tin cổ phần cổ đông**

### **6.1. Cổ phần và Cơ cấu cổ đông:**

Khối lượng cổ phiếu đã phát hành và niêm yết	: 36.400.000 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	: 1.000.000 cổ phiếu
Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành	: 35.400.000 cổ phiếu
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Giá trị vốn hóa trên thị trường tại ngày 31/12/2018:	819.000.000.000 đồng

Thông tin chi tiết về cơ cấu cổ đông của API được tính dựa trên danh sách cổ đông chốt gần nhất là 13/02/2018 như sau:

STT	Thành phần	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	%/ SL CP Phát hành
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>414</b>	<b>19.078.679</b>	<b>52,41%</b>
	Tổ chức	4	505.756	1,39%
	Cá nhân	410	18.572.923	51,02%
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>11</b>	<b>16.321.321</b>	<b>44,84%</b>
	Tổ chức	6	15.075.600	41,42%
	Cá nhân	5	1.245.721	3,42%
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>1</b>	<b>1.000.000</b>	<b>2,75%</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>426</b>	<b>36.400.000</b>	<b>100%</b>

## 6.2. Danh sách cổ đông lớn

STT	Danh sách cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ	%/ SL CP lưu hành
<b>DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NĂM GIỮ TRÊN 3% VỐN ĐIỀU LỆ</b>			
1	Nguyễn Đỗ Lăng	7.492.122	21,16%
2	Lucerne Enterprise Ltd	7.426.200	20,98%
3	Asean Deep Value Fund	6.256.800	17,67%
4	Lê Hồng Nam	1.664.100	4,70%
5	Đặng Thanh Tú	1.298.400	3,67%
6	Nguyễn Thị Hồng Cúc	1.233.400	3,48%
<b>DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NƯỚC NGOÀI NĂM GIỮ TRÊN 1%</b>			
1	Lucerne Enterprise Ltd	7.426.200	20,98%
2	Asean Deep Value Fund	6.256.800	17,67%
3	OPTIS Global Opportunities Fund	400.000	1,13%



4	PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	1.195.700	3,38%
5	David Peter O'Neil	544.500	1,54%

### 6.3. Phát hành cổ phiếu trong năm 2018

- **Phát hành cổ phiếu**

Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 đã thông qua việc thực hiện phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu như sau:

Số lượng phát hành dự kiến: 4.602.000 cổ phiếu

Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

Tuy nhiên, do vướng mắc một số điều từ việc ghi nhận nguồn vốn trong báo cáo tài chính, nên chưa thực hiện được công tác phát hành cổ phiếu.

Công ty sẽ tiếp tục xem xét trình ĐHĐCĐ năm 2019 xem xét và thông qua việc tăng vốn từ nguồn vốn chủ phù hợp với tình hình tài chính của Công ty.

- **Giao dịch cổ phiếu quỹ**

Số lượng cổ phiếu quỹ 1.000.000 cổ phiếu sẽ được HĐQT xem xét nắm giữ hoặc mua thêm sao cho phù hợp với tình hình tài chính của Công ty nhằm mang lại lợi ích tối đa cho cổ đông. HĐQT sẽ có thông báo tới toàn thể cổ đông của API ngay khi có bất kỳ quyết định nào về việc giao dịch cổ phiếu quỹ.

### 7. Danh sách Công ty con & Công ty liên kết

**Công ty liên kết: không có**

**Công ty con**

STT	TÊN CÔNG TY	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên	Ngã ba bắc nam, Phường Gia Sàng, Thành phố Thái Nguyên	100%	100%
2	Công ty TNHH Đầu tư Châu Á- Thái Bình Dương Bắc Ninh	Khu Thanh Sơn, phường Vũ Ninh, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	100%	100%

3	Công ty cổ phần APEC Land Huế	Tầng 09, tòa nhà 28 Lý Thường Kiệt, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	99,99%	99,99%
4	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	100%	100%
5	Công ty cổ phần Lagoon Lăng Cô	Tầng 09, tòa nhà HCC 28, Lý Thường Kiệt, Huế	100%	100%

## 8. Chiến lược kinh doanh

### 8.1. Định hướng phát triển kinh doanh

Hướng tới xây dựng vị thế là một trong những Công ty uy tín nhất tại Việt Nam trong lĩnh vực đầu tư và phát triển Bất Động Sản, chúng tôi tiếp tục phát huy vai trò là một nhà phát triển khu đô thị, khu nghỉ dưỡng và khu công nghiệp lớn nhất cả nước. Bên cạnh việc tiếp tục phát triển các lĩnh vực thế mạnh của mình, chúng tôi tập trung chuẩn bị các bước chạy đà để dần chuyển đổi mô hình theo hướng sáng tạo, thông minh và mang lại giá trị cao nhất cho cộng đồng.

Trong 5 năm tới API dự định duy trì hoạt động hiệu quả trên các lĩnh vực như đầu tư BĐS, xử lý môi trường, hạ tầng xã hội... xây dựng công ty thành một thực thể vững mạnh, tạo lập doanh nghiệp có bản sắc riêng. Định hướng phát triển kinh doanh bước đầu của API bao gồm:

- Phát triển thị trường BĐS tại các đô thị vệ tinh: Khu đô thị, Chung cư, khách sạn 5 sao, cung cấp dịch vụ thiết kế và quản lý vận hành chuyên nghiệp.
- Nhân rộng chuỗi nhà máy xử lý rác thải
- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối
- Chú trọng các hoạt động M&A

### 8.2. Định hướng phát triển năng lực quản trị và đội ngũ nhân sự

Xác định “Nhân tài” là nguồn năng lượng lớn nhất thúc đẩy sự phát triển, API đang từng bước bổ sung vào hàng ngũ của mình đội ngũ lãnh đạo, nhân viên trẻ tài

năng, giàu tâm huyết, sức sáng tạo và đam mê. API đang tập trung thiết lập môi trường làm việc lý tưởng, thành lập hệ thống quy trình mang tính tinh gọn và chuẩn hóa, nâng cao trình độ nhân sự trong bộ máy hoạt động của công ty.

Ở API, tính sáng tạo được phát huy tối đa, hiệu suất công việc không đến từ sự gò bó, áp lực hay khiến nhân viên mệt mỏi bởi phải tập trung toàn bộ thời gian cho công việc mà hy sinh thời gian dành cho gia đình, sở thích cá nhân. Môi trường làm việc lý tưởng khuyến khích tính sáng tạo cùng tinh thần tự kỷ luật giúp mỗi người trở nên tự giác, có trách nhiệm hơn, đồng thời sẽ khiến mỗi nhân viên tìm thấy niềm vui trong công việc. Sẽ không tồn tại nguyên tắc “nhân viên chỉ làm những việc sắp yêu cầu”, cấu trúc làm việc cân bằng tại API cho phép mỗi cá nhân được tự do phát triển, tham gia đóng góp, đổi mới và sáng tạo. API sẽ là gia đình thứ hai của mỗi thành viên, để mỗi ngày đi làm sẽ đem lại nguồn hứng khởi mới giúp công việc hiệu quả hơn và cuộc sống của mỗi cá nhân trở nên có ý nghĩa hơn.

Ở API, nhân viên được trải nghiệm hành trình hạnh phúc nhưng không có nghĩa là không tồn tại đau khổ, khó khăn, thách thức, bởi cũng như bùn ở cạnh sen, nếu không có khổ đau thì sẽ không có hạnh phúc. Nơi hạnh phúc không phải là chỗ không có khổ đau, mà là chỗ người ta biết học hỏi từ khổ đau, biết sử dụng khổ đau để chế tác hạnh phúc. Chính vì vậy, tại API, hạnh phúc là hành trình của trái tim, của tình yêu, của đam mê, cho và nhận. Học cách tĩnh lặng để hiểu và để nuôi dưỡng, trân trọng hạnh phúc ở mỗi phút giây thực tại.

Hạnh phúc không có nghĩa là phải tối giản, xuề xoà hay đối nghịch với giàu có, thịnh vượng, Một trong những mục tiêu của API là mức lương trung bình của người API sẽ gấp đôi mức lương ở những vị trí tương tự trên thị trường. Nhưng không dừng lại ở đó, đem tài năng của cá nhân đóng góp vào sự phát triển của công ty với ý nghĩa không đơn thuần chỉ để làm giàu cho chính mỗi nhân viên hay cho công ty bởi địa vị và tiền tài chưa phải là hạnh phúc, mà quan trọng hơn từng dự án tập đoàn đang xây dựng còn góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống: Không gian sống xanh – môi trường sống trong lành – Trải nghiệm các tiện ích dịch vụ đẳng cấp, hướng tới tạo dựng lợi ích cho xã hội và cả cộng đồng. Đó mới là ý nghĩa của việc chia sẻ và cùng nâng đỡ nhau, cùng làm cho nhau mỗi ngày thêm hạnh phúc.

### **III. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2018 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2019**

#### **1. Tổng quan tình hình kinh tế vĩ mô 2018**

##### **1.1. Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2018:**

Tăng trưởng kinh tế GDP cả năm 2018 tăng 7,08%, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 trở về đây, khẳng định tính kịp thời và hiệu quả của các giải pháp được Chính phủ ban hành, chỉ đạo quyết liệt các cấp, các ngành, các địa phương cùng nỗ lực thực hiện. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,76%, đóng góp 8,7% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,85%, đóng góp 48,6%; khu vực dịch vụ tăng 7,03%, đóng góp 42,7%.

Quy mô nền kinh tế năm 2018 theo giá hiện hành đạt 5.535,3 nghìn tỷ đồng; GDP bình quân đầu người ước tính đạt 58,5 triệu đồng, tương đương 2.587 USD, tăng 198 USD so với năm 2017. Về cơ cấu nền kinh tế năm 2018, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 14,57% GDP; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 34,28%; khu vực dịch vụ chiếm 41,17%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 9,98% (Cơ cấu tương ứng của năm 2017 là: 15,34%; 33,40%; 41,26%; 10,0%).

Trên góc độ sử dụng GDP năm 2018, tiêu dùng cuối cùng tăng 7,17% so với năm 2017; tích lũy tài sản tăng 8,22%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 14,27%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 12,81%.

Chất lượng tăng trưởng kinh tế được cải thiện: Năm 2018, đóng góp của năng suất các nhân tố tổng hợp (TFP) vào tăng trưởng GDP đạt 43,50%, bình quân 3 năm 2016-2018 đạt 43,29%, cao hơn nhiều so với mức bình quân 33,58% của giai đoạn 2011-2015. Năng suất lao động của toàn nền kinh tế theo giá hiện hành năm 2018 ước tính đạt 102 triệu đồng/lao động (tương đương 4.512 USD/lao động, tăng 346 USD so với năm 2017; năng suất lao động năm 2018 tăng 5,93% so với năm 2017, cao hơn nhiều mức tăng 5,29% của năm 2016 và xấp xỉ mức tăng 6,02% của năm 2017 do lực lượng lao động được bổ sung và số lao động có việc làm năm 2018 tăng cao.

Hiệu quả đầu tư được cải thiện với nhiều năng lực sản xuất mới bổ sung cho nền kinh tế. Chỉ số hiệu quả sử dụng vốn đầu tư (Hệ số ICOR) giảm từ mức 6,42

năm 2016 xuống 6,11 năm 2017 và 5,97 năm 2018, bình quân giai đoạn 2016-2018 hệ số ICOR ở mức 6,17, thấp hơn so với hệ số 6,25 của giai đoạn 2011-2015.

## **1.2. CPI năm 2018 đạt mục tiêu dưới 4% của Quốc hội**

CPI bình quân năm 2018 tăng 3,54% so với bình quân năm 2017, dưới mục tiêu Quốc hội đề ra. CPI tháng 12/2018 tăng 2,98% so với tháng 12/2017, bình quân mỗi tháng tăng 0,25%. CPI bình quân năm 2018 tăng do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

- Các địa phương điều chỉnh giá dịch vụ y tế, dịch vụ khám chữa bệnh theo Thông tư số 02/2017/TT-BYT và Thông tư số 39/2018/TT-BYT làm giá dịch vụ y tế tăng 13,86% (tác động làm CPI chung tăng 0,54%).

- Tiếp tục thực hiện lộ trình tăng học phí theo Nghị định số 86/2015/NĐ-CP làm chỉ số giá nhóm dịch vụ giáo dục năm 2018 tăng 7,12% so với năm 2017 (tác động làm CPI tăng 0,37%).

- Việc tăng lương tối thiểu vùng áp dụng cho người lao động ở các doanh nghiệp từ ngày 1/1/2018 và mức lương cơ sở áp dụng cho cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang từ ngày 1/7/2018 làm giá bình quân một số loại dịch vụ như sửa chữa đồ dùng gia đình, bảo dưỡng nhà ở, dịch vụ điện, nước, dịch vụ thuê người giúp việc gia đình năm 2018 tăng từ 3%-5% so với năm 2017.

- Ngoài ra còn một số yếu tố về thị trường, như giá nhóm hàng lương thực tăng 3,71% (tác động làm CPI chung tăng 0,17%); giá thịt lợn tăng 10,37% (tác động làm CPI chung tăng 0,44%); quần áo may sẵn và đồ uống thuốc lá cùng tăng 1,42%; giá dịch vụ giao thông công cộng tăng 2,54%; giá gas tăng 6,93%; giá xăng, dầu tăng 15,25% (tác động làm CPI chung tăng 0,63%); giá vật liệu bảo dưỡng nhà ở tăng 6,59%; giá nhà ở thuê tăng 1,01%; giá nhóm du lịch trọn gói tăng 1,87% và một số mặt hàng thiết yếu tăng trở lại như giá nhiên liệu, chất đốt, sắt, thép...

Bên cạnh các nguyên nhân làm tăng CPI năm 2018, có một số yếu tố góp phần kiềm chế CPI: (i) Bộ Y tế ban hành Thông tư số 15/2018/TT-BYT ngày 30/5/2018 quy định thống nhất giá dịch vụ khám bệnh, chữa bệnh bảo hiểm y tế giữa các bệnh viện cùng hạng trên toàn quốc và hướng dẫn áp dụng giá, thanh toán chi phí khám bệnh, chữa bệnh trong một số trường hợp, theo đó chỉ số giá y tế tháng 7/2018 giảm 7,58% (tác động làm CPI chung giảm 0,29%); (ii) Các cấp, các ngành tích cực triển khai các biện pháp bình ổn giá cả thị trường, nhất là trong dịp Tết Nguyên

đán, không dễ xảy ra hiện tượng tăng giá đột biến; (iii) Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều hành chính sách tiền tệ kiên định mục tiêu giữ ổn định vĩ mô và kiểm soát lạm phát.

Lạm phát cơ bản tháng 12/2018 tăng 0,09% so với tháng trước và tăng 1,7% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2018 tăng 1,48% so với bình quân năm 2017.

## **2. Một số con số nổi bật trên thị trường bất động sản Việt nam năm 2018**

**6,6 tỉ USD:** Là tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản năm 2018, đứng thứ hai trong các lĩnh vực thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Một số dự án nổi bật như siêu dự án đô thị thông minh tại Đông Anh của Sumitomo Nhật Bản và dự án của Tập đoàn Lotte Hàn Quốc. Tính cả vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm và góp vốn mua cổ phần, năm 2018 lượng vốn FDI đổ vào Việt Nam đạt 35,46 tỉ USD, bằng 98,8% so với cùng kỳ năm 2017.

**7.100:** Là số doanh nghiệp bất động sản thành lập mới trong năm 2018, tăng 40% so với cùng kỳ năm 2017. Tính trên các lĩnh vực, năm qua cả nước có 131.275 doanh nghiệp đăng ký thành lập mới với tổng vốn đăng ký là 1.478.000 tỉ đồng, tăng 3,5% về số doanh nghiệp và tăng 14% về số vốn đăng ký so với năm 2017.

**16.675** là tổng số căn nhà đưa ra thị trường năm 2018 trên địa bàn TP.HCM, tỷ lệ giảm đến 34% so với cùng kỳ năm trước, theo Hiệp hội bất động sản TP.HCM (HoREA). Trong đó, phân khúc căn hộ cao cấp giảm ít nhất, chỉ giảm 2.485 căn, tỷ lệ giảm 22,6%; phân khúc căn hộ trung cấp giảm 6.676 căn, tỷ lệ giảm đến 34%; phân khúc căn hộ bình dân giảm 6.362 căn, tỷ lệ giảm mạnh nhất đến 44%

**24,7%:** Là tỷ lệ căn hộ bình dân trong tổng nguồn cung căn hộ trên địa bàn thành phố, theo HoREA. Theo hiệp hội, đây là biểu hiện lệch pha cung - cầu và là chỉ dấu rõ rệt nhất của sự phát triển thị trường bất động sản thiếu bền vững. Bởi lẽ, trong thị trường bất động sản phát triển bền vững, cân bằng, thì phân khúc căn hộ bình dân, giá vừa túi tiền chiếm tỷ lệ lớn nhất; tiếp theo là phân khúc căn hộ trung cấp, còn phân khúc căn hộ cao cấp chiếm tỷ lệ nhỏ nhất.

**22.976 tỉ đồng** là tổng giá trị hàng tồn kho bất động sản tính đến hết tháng 11/2018, theo thống kê của Bộ Xây dựng. So với tổng giá trị hàng tồn kho bất động sản được thống kê vào đầu năm 2013 là 128.548 tỉ đồng thì đã giảm được 105.572

ti đồng, giảm đến 82%. Cần lưu ý là tổng giá trị hàng tồn kho bất động sản được thống kê vào đầu năm 2013 trong giai đoạn thị trường bất động sản bị khủng hoảng đóng băng, chưa bao gồm hàng tồn kho bất động sản phát sinh từ năm 2013 đến nay.

**15 triệu:** Là số lượt khách quốc tế đến Việt Nam năm 2018. Đây là lần đầu tiên du lịch Việt Nam đạt được con số này. Sau 3 năm, tổng lượng khách quốc tế đến Việt Nam đã tăng gấp đôi (tăng 3 triệu lượt so với năm 2017 và 5 triệu lượt so với năm 2016), duy trì mức tăng xấp xỉ 22% so với năm 2017. Cùng với dấu mốc đón 15,5 triệu lượt khách, năm 2018, ngành du lịch cũng phục vụ khoảng 80 triệu lượt khách nội địa, tổng thu từ khách du lịch đạt 620.000 tỉ đồng (26 tỉ USD). Đây được xem là cơ hội lớn cho lĩnh vực bất động sản, nhất là với các phân khúc bất động sản phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng.

**13 người thiệt mạng,** hơn 50 người bị thương là những con số đáng thương tâm trong vụ cháy chung cư Carina hồi tháng 3/2018. Đây là vụ hỏa hoạn nghiêm trọng nhất trong hơn chục năm qua ở TP.HCM, chỉ sau thảm họa cháy ITC 16 năm trước. Sự kiện này đã có tác động không nhỏ lên thị trường căn hộ, khiến nhiều người mua nhà cẩn thận và kỹ lưỡng hơn khi mua nhà. Các chủ đầu tư cũng cần chú trọng hơn và công tác đảm bảo an toàn cho cư dân thì mới thuyết phục được khách hàng mua nhà.

### **3. Tình hình sản xuất kinh doanh năm 2018**

*“Năm 2018, các dự án trọng điểm của Công ty đều mang lại kết quả kinh doanh tốt, đặc biệt là Dự án Royal park Bắc Ninh, Dự án Royal Park Huế, Dự án Apec Đa Hội, Dự án Royal Park Bắc Giang, Dự án Mandala Wynham Phú Yên... Bất động sản là hoạt động kinh doanh chính, đóng góp 70% doanh thu của API. Đón đầu năm 2018, API tiếp tục phấn đấu để trở thành một trong những Nhà phát triển Bất động sản hàng đầu Việt Nam và Top 05 Công ty sở hữu số lượng căn hộ Condotel lớn nhất cả nước”*

*Ông Phạm Duy Hưng – Phó Tổng giám đốc Công ty*

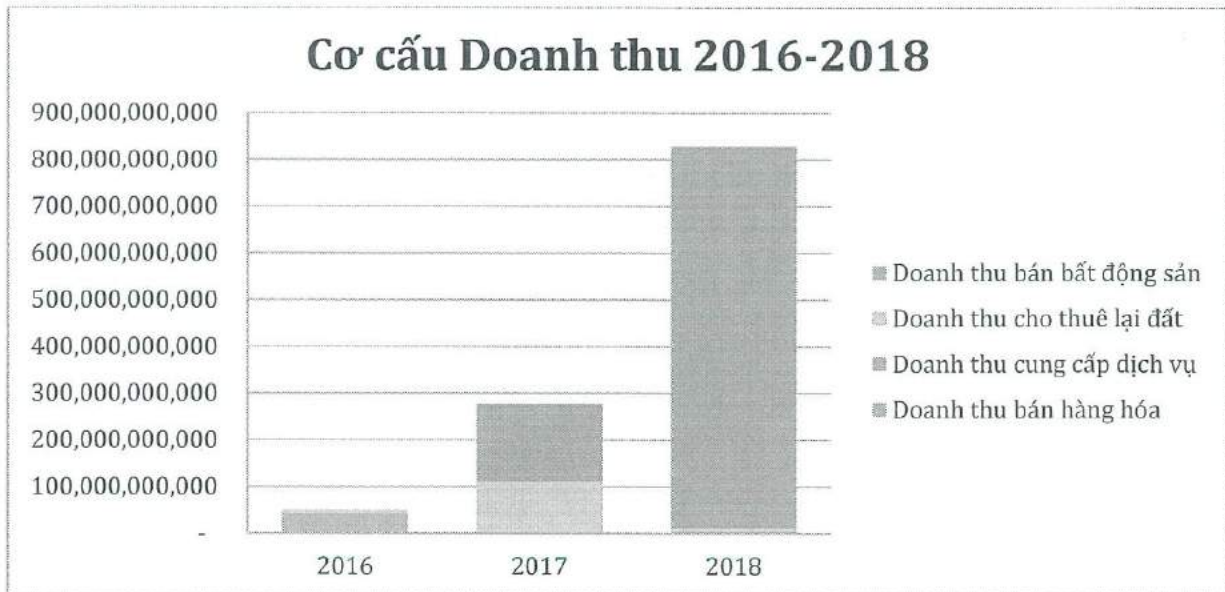
#### **3.1. Tình hình tài chính**

##### **3.1.1. Cơ cấu doanh thu**

Doanh thu năm 2018 tăng trưởng (199%) so với năm 2017 do:

Doanh thu bán Bất động sản của Công ty tăng đột biến do ghi nhận Doanh thu bán hàng từ Dự án Royal Park Bắc Ninh và Doanh thu từ việc bán đất nền tại Dự án Royal Park Huế.

Doanh thu từ việc bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm 2018 thì càng ngày càng tăng so với năm 2016, 2017 và không đáng kể trong cơ cấu tổng doanh thu.



“Có thể nói năm 2018 là một năm bản lề đánh dấu mức tăng trưởng Doanh thu vượt bậc của API, tốc độ tăng trưởng gần 3 lần so với doanh thu ghi nhận năm 2017”. Từng bước hoàn thành việc chuẩn bị hồ sơ cơ bản để thi công xây dựng Dự án Mandala Wynham Phú Yên vào Quý III/2020, là dự án điển hình của API trong năm 2018-2019 vừa qua, tiến tới việc vận hành Khách sạn Mandala Wymham Phú Yên mang đậm phong cách địa phương và dân gian đương đại.

### 3.1.2. Cơ cấu chi phí

Tổng chi phí hoạt động của Công ty năm 2018 là 758,5 tỷ, gấp 3,6 lần so với tổng chi phí năm 2017. Trong đó, Chi phí giá vốn vẫn chiếm tỷ trọng cao, hơn gần 90% trong cơ cấu chi phí, chủ yếu là chi phí về nguyên vật liệu xây dựng, chi phí thuê đơn vị thầu thi công và các chi phí trực tiếp khác.

Trong năm 2018, API ghi nhận chi phí tài chính khoảng 30,3 tỷ chiếm tỷ trọng 4,00% tổng cơ cấu chi phí. Chi phí tài chính này chủ yếu là chi phí lãi vay để thực hiện Dự án KCN vừa và nhỏ Đa Hội từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Hoàn Kiếm; Dự án Qua Park Bắc Giang từ Ngân hàng TNHH Indovina – Chi

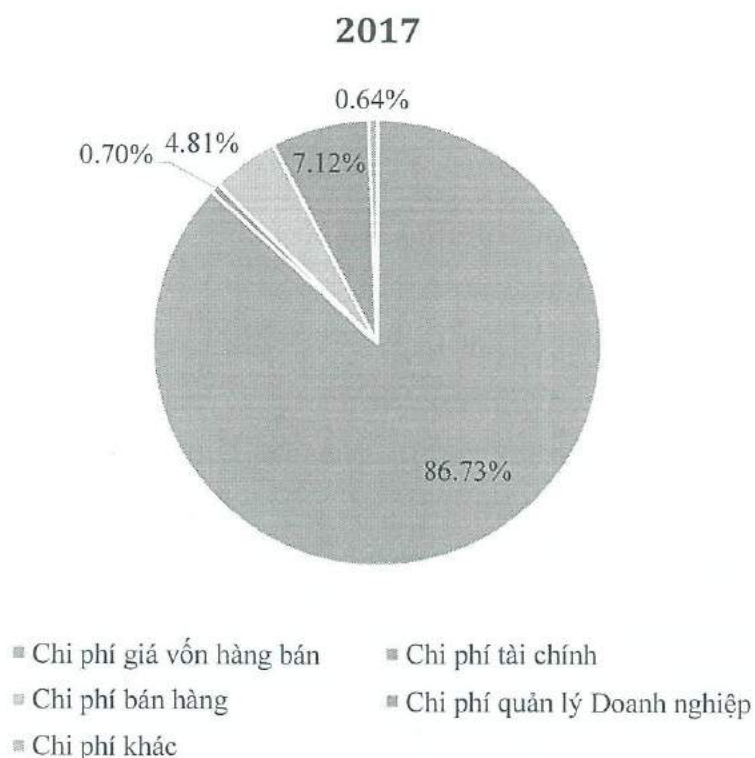


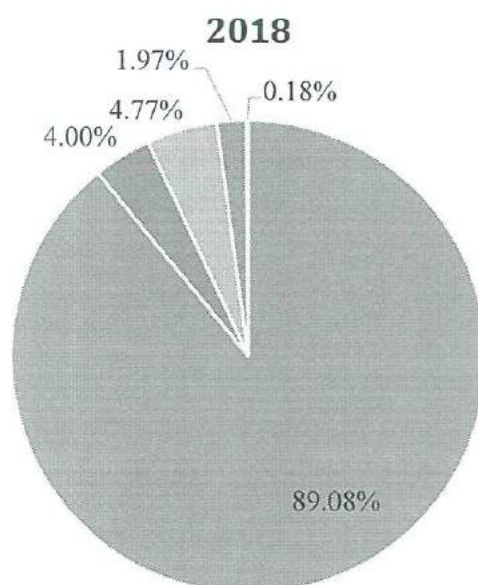
nhánh Mỹ Đình và Dự án Royal Park Huế (tên cũ là Dự án Khu phức hợp Thủy Vân – KĐT An Vân Dương) từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Xuân và Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Đà Nẵng

Đáng chú ý là API đã xây dựng được bộ máy hoạt động hiệu quả kéo theo tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp giảm đáng kể từ 7,12% năm 2017 xuống còn 1,97% năm 2018.

Bên cạnh đó, chi phí bán hàng được ghi nhận năm 2018 là 36,2 tỷ chiếm tỷ trọng 4,77% tổng cơ cấu chi phí trong khi con số này năm 2017 bằng 4,81%. Việc phát sinh chi phí bán hàng không có gì là bất ngờ khi API ghi nhận tới 817,3 tỷ Doanh thu bán bất động sản trong năm 2018.

Giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu chi phí năm 2017. Trong năm 2018, Ban điều hành đã nỗ lực để giảm thiểu tối đa các chi phí phát sinh không cần thiết nhằm nâng cao hiệu quả quản lý chi phí, đem lại lợi ích cho cổ đông và người lao động của Công ty.





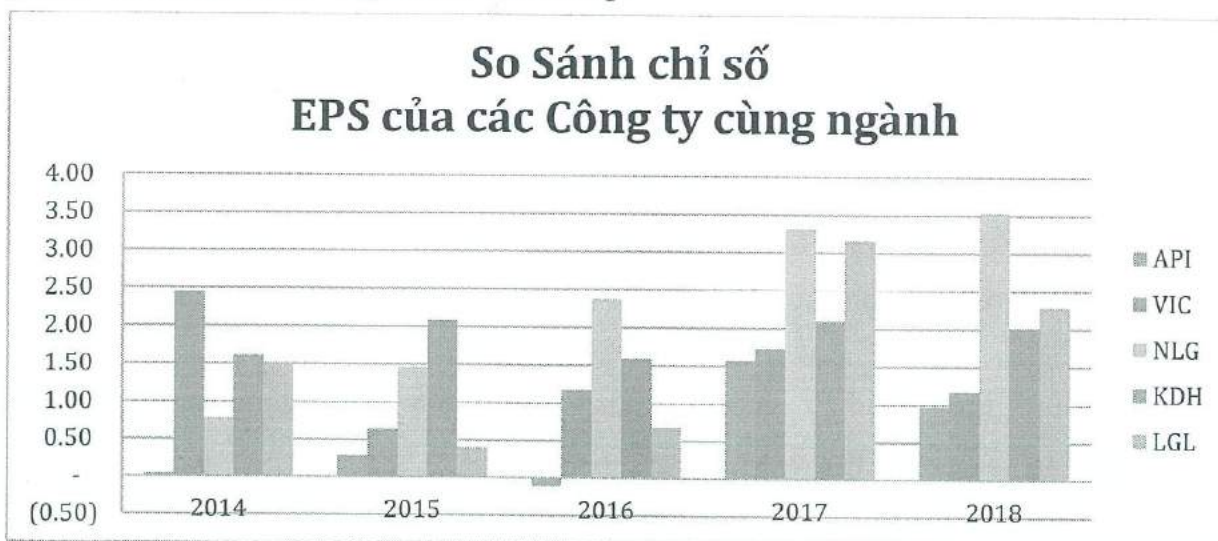
- Chi phí giá vốn hàng bán
- Chi phí bán hàng
- Chi phí khác
- Chi phí tài chính
- Chi phí quản lý Doanh nghiệp

### 3.1.3. Chỉ tiêu tài chính cơ bản

Chỉ tiêu	ĐVT	2017	2018
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số khả năng thanh toán hiện hành (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,25	1,58
Hệ số khả năng thanh toán nhanh [(Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn]	Lần	0,96	10,82
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
<b>2.1. Cơ cấu tài sản</b>			
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	73,74%	87,52%
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	26,26%	12,48%
<b>2.2. Cơ cấu vốn</b>			
Tổng nợ/Tổng tài sản	Lần	0,66	0,73

Chỉ tiêu	ĐVT	2017	2018
Tổng nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	1,95	2,67
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho =(Giá vốn hàng bán / HTK bình quân)	Vòng	1,65	1,44
Vòng quay tổng tài sản =(Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,28	0,55
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số LNST/ Doanh thu thuần	%	21,89%	4,20%
Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	15,04%	7,71%
Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân	%	6,08%	2,32%
Tỷ suất lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	27,72%	7,28%

So sánh với năm 2017, năm 2018 các chỉ số của API đều đạt mức tăng trưởng theo hướng tích cực. Riêng tính đến chỉ số EPS trong giai đoạn 5 năm từ 2014-2018 dần được cải thiện một cách đáng kể. Riêng năm 2018, chỉ số EPS của API đạt 980 đồng/cổ phần, gần bằng chỉ số EPS của một cổ phiếu lớn trên sàn là cổ phiếu VIC của CTCP Tập đoàn VinGroup.



### 3.2. Tổ chức và nhân sự

Danh sách ban điều hành và Kế toán trưởng tính đến thời điểm 31/12/2018

STT	Thành viên	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Phạm Duy Hưng*	Phó Tổng giám đốc (Người đại diện công bố thông tin)	0%
2	Ông Nguyễn Hoàng Linh	Phó Tổng giám đốc	0%
3	Nguyễn Hoài Giang	Quyền Kế toán trưởng	0%

\*Ông **Phạm Duy Hưng** được người công bố thông tin theo Công văn số 13/02/2018/CV-API ngày 13/02/2018 của Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương.

Hiện tại, HĐQT Công ty đang tích cực tìm kiếm Tổng giám đốc mới đủ năng lực và phẩm chất để điều hành Công ty. Với vai trò trực tiếp chỉ đạo:

- Xây dựng chiến lược phát triển và kế hoạch kinh doanh của Công ty;
- Tổ chức cán bộ; Công tác đối nội đối ngoại, thanh tra; Tài chính kế hoạch; Quản lý vốn đầu tư;
- Công tác cân đối các nguồn lực, bao gồm nguồn dự án, nguồn vốn, nguồn nhân lực và nguồn lực khác cho phát triển Công ty.
- Công tác đầu tư phát triển: Các dự án đầu tư và kinh doanh mới;
- Công tác tài chính, tín dụng; duyệt cân đối tác chính của Công ty, ký duyệt các chi phí liên quan đến Công tác kinh doanh;

### 3.3. Báo cáo đánh giá của ban điều hành

#### - Những điều đã thực hiện được

1. Năm 2018, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của API tăng trưởng hơn **199%** so với năm 2017 thông qua việc ghi nhận doanh thu bán hàng từ các dự án Royal Park Bắc Ninh, Royal Park Huế và Dự án KCN vừa và nhỏ Đa Hội.
2. Tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp trên tổng chi phí giảm hơn 1/3 so với năm 2017.
3. Xây dựng bộ máy nhân sự chất lượng cao và hoạt động hiệu quả, **số lượng nhân sự tăng 127,2%** so với năm 2016
4. Bước đầu xây dựng Hình ảnh Công ty thông qua việc **từng bước hoàn thành việc chuẩn các hồ sơ cơ bản để hoàn tất xây dựng dự án Mandala Wynham Phú Yên với doanh thu hơn 2000 tỷ đồng vào Quý IV/2019** – là một dự án Điển hình được sự ghi nhận và ngưỡng mộ của Chính quyền, người dân địa phương tỉnh

Phú Yên, đồng thời là một chôn dưng chân lý tưởng cho các du khách tới tham quan nghỉ dưỡng tại Phú Yên.

5. Hoàn thành và Duy trì tốt các Công tác hoạt động xã hội, hoạt động bảo vệ Môi trường. Thực hiện tốt hoạt động chăm sóc khách hàng, trách nhiệm với người lao động và thân thiện với Đối tác.

**- Hạn chế chưa thực hiện được**

1. Chưa đi đến kết luận vụ kiện của Cổ đông lớn liên quan đến tính hợp pháp của Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017;
2. Kế hoạch phát hành tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu chưa thực hiện được do còn vướng mắc số liệu nguồn trên Báo cáo tài chính kiểm toán.

**3.4. Mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018**

**3.4.1. Chân dung API đến năm 2020**

- API là Doanh nghiệp Đầu tư bất động sản hàng đầu tại Việt Nam, DẪN ĐẦU phân khúc nhà ở Chung cư, khách sạn cao cấp tại các thành phố vệ tinh tại Hà Nội, Đà Nẵng và Hồ Chí Minh tại Việt Nam
- Nằm trong TOP 05 Công ty sở hữu số lượng căn hộ Condotel lớn nhất Việt Nam
- Mục tiêu 100 triệu USD Doanh thu vào năm 2020
- API sẽ trở thành BIỂU TƯỢNG HẠNH PHÚC trong các công tác xã hội, đóng góp nâng cao tính nhân văn và chất lượng cuộc sống của dân cư trong và ngoài nước.

**Kế hoạch Kinh doanh năm 2018-2020**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2018	2019F	2020F	Tăng trưởng bình quân
<b>Doanh thu</b>	Triệu Đồng	828.459	1.200.000	2.000.000	
<b>Tăng trưởng</b>	%	198,86%	44,85%	66,67%	127,31%
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	Triệu Đồng	34.787	90.000	150.000	
<b>Tăng trưởng</b>	%	-42,68%	158,72%	66,67%	60,90%

### 3.4.2. Chủ đề hoạt động năm 2018: “Hành trình hạnh phúc”

Mang trong mình sứ mệnh của Công ty hạnh phúc, Hoa sen là biểu tượng đơn giản, gần gũi lại đầy sức sống mạnh mẽ gắn liền với con người Việt Nam. Với những bước đệm vững chắc trong năm 2018, năm 2019 là một năm hứa hẹn sự vươn mình và nở rộ mãnh liệt của API từ kết quả kinh doanh cho tới bộ máy nhân sự chất lượng cao và giá trị xã hội trọn vẹn mang lại cho cộng đồng.

#### Phương châm hành động năm 2018

<b>1. Kỷ luật</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Không nói từ “không” dù không thích</li><li>- Luôn luôn đúng giờ</li><li>- Luôn giữ “âm” cho mọi mối quan hệ</li><li>- Tôn kính và coi trọng thứ bậc</li><li>- Không để công việc chiếm lĩnh cuộc sống riêng</li><li>- Luôn là chúng tôi thay vì tôi</li></ul>
<b>2. Trách nhiệm</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hoàn thành công việc đúng thời hạn</li><li>- Thực hiện đúng các hạng mục công việc</li><li>- Tránh lãng phí thời gian làm việc</li><li>- Luôn nỗ lực hết mình</li></ul>
<b>3. Sáng tạo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tự tin vào chính mình</li><li>- Không ngại làm việc vị trí, lĩnh vực mới</li><li>- Làm việc nhóm cùng mục tiêu</li><li>- Tham khảo ý kiến người có kinh nghiệm thành công và chưa thành công</li><li>- Luôn tự kiểm tra công việc của mình</li><li>- Đừng để ý tưởng trong suy nghĩ</li></ul>

### 3.4.3. Kế hoạch đầu tư năm 2019

Năm 2019, API sẽ tiếp tục đầu tư và phát triển các Dự án Bất động sản và các Dự án liên quan đến bảo vệ môi trường và các hoạt động mua bán sáp nhập cổ phiếu do HĐQT và Ban Tổng giám đốc phê duyệt.

Ngoài ra, HĐQT sẽ tiến hành xem xét và bổ sung nguồn vốn cho các dự án đầu tư nếu phân tích đạt tính khả thi và hiệu quả về mặt tài chính.

Việc xây dựng kế hoạch đầu tư cho năm 2018, dựa trên nhu cầu và sự cần thiết đầu tư về cơ sở hạ tầng, trang thiết bị, cảnh quan cho Dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

Việc ra quyết định đầu tư này sẽ được quyết định bởi cấp bậc có thẩm quyền dựa trên sự phù hợp với quy định của Pháp luật, quy chế Công ty và Tính khả thi và hiệu quả tài chính.

### **3.5. Hoạt động kinh doanh chính**

#### **3.5.1. Tổng quan về hoạt động kinh doanh API**

*“Không có con đường dẫn đến hạnh phúc. Hạnh phúc chính là con đường”*

*-Buddha-*

*Triết gia người Mỹ Elbert Hubbard từng nói “Nghệ thuật là con đường đẹp đẽ. Khoa học là con đường hiệu quả. Kinh doanh là con đường sinh lợi”. Tại API, chúng tôi tâm niệm kinh doanh là con đường hạnh phúc tổng hòa vẻ đẹp của nghệ thuật, khoa học và giá trị xã hội. Chúng tôi để tâm niệm ấy như ngọn hải đăng chiếu rọi trong tất cả những lĩnh vực mà API đang vươn mình trưởng thành.*

**Tư vấn, môi giới, đầu tư, kinh doanh BĐS:** Thị trường BĐS tại Hà Nội vẫn đang tập trung lượng lớn nhà đầu tư đổ xô vào khai thác và ngày càng cạnh tranh khốc liệt, kèm theo nhu cầu khẩn trương của khách hàng thủ đô. Trong khi đó, tốc độ đô thị hóa tại các tỉnh lân cận ngày một tăng, API đã mạnh dạn đưa ra định hướng táo bạo và khôn ngoan khi phát triển các đô thị vệ tinh. Hướng đi táo bạo và đón đầu xu hướng đã tạo ra những khu đô thị mới, công trình kiến trúc mang tính biểu tượng, giải quyết nhu cầu nhà ở phân khúc trung đến cao cấp tại các địa phương như Bắc Ninh, Huế, Thái Nguyên, Bắc Giang, Hải Dương, Ninh Thuận,... Đồng thời giảm tải áp lực lớn đang dồn hết lên mảnh đất thủ đô đất chật người đông.

**Xây dựng hạ tầng khu công nghiệp:** Với nhận định Việt Nam sẽ trở thành điểm đến của làn sóng đầu tư FDI trong thập kỷ tới nên Công ty đã từng bước triển khai xây dựng các khu công nghiệp tại các địa phương có nguồn nhân lực dồi dào, chất lượng cao để chuẩn bị các điều kiện tốt nhất cho các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài có mong muốn xây dựng nhà máy, cơ sở sản xuất tại Việt Nam và coi xây dựng hạ tầng kết nối là chiến lược mang tính dài hạn, ổn định và bền vững. API đang triển khai xây dựng hoàn thiện và vận hành Khu công nghiệp Đa Hội với diện tích 34,5 ha. API sẽ mở rộng đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp

sinh thái thân thiện với môi trường tại các tỉnh có chỉ số năng lực cạnh tranh PCI có hướng cải thiện tốt, năng động thu hút FDI và các nhà đầu tư trong nước.

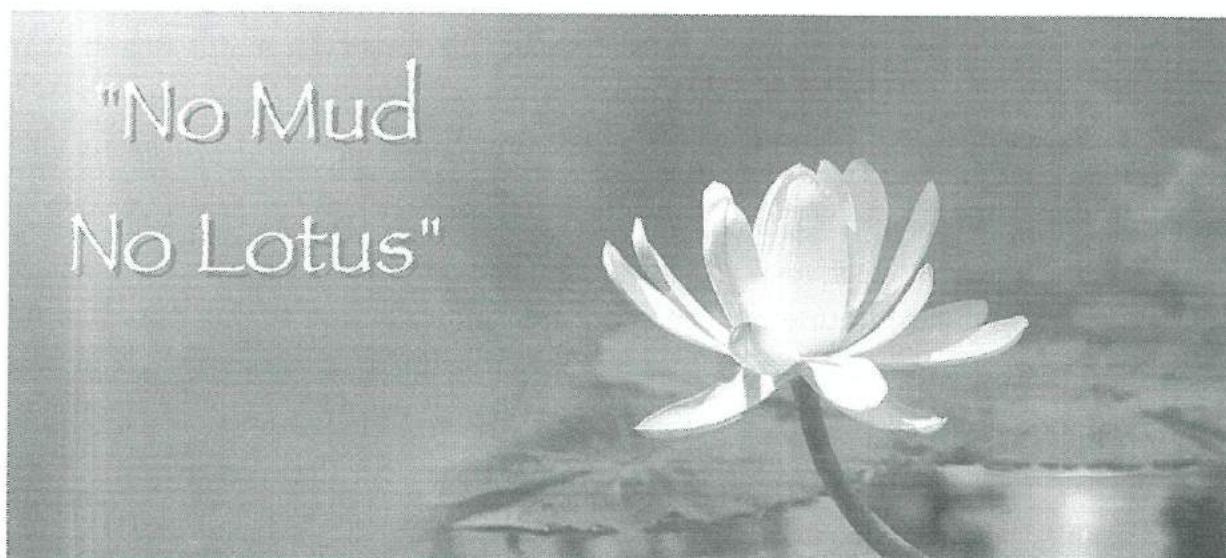
**Đầu tư kinh doanh dịch vụ khách sạn:** Quá trình đô thị hóa và sự xuất hiện của các siêu đô thị đang tạo động lực cho bất động sản nghỉ dưỡng tăng trưởng. Bên cạnh sức hút đầu tư nước ngoài gắn liền với phát triển các khu công nghiệp, song song với đó là tốc độ tăng trưởng nhanh của các khu đô thị văn minh, hiện đại, nhưng vẫn giữ được các nét đẹp truyền thống và mang đậm bản sắc văn hóa vùng miền. Nắm bắt được nhu cầu của thị trường, API xây dựng hoàn thiện hệ sinh thái của mình với việc phát triển thương hiệu khách sạn Mandala Hotel & Spa và hệ thống quản lý khách sạn Swiss Hospitality. Dự án góp phần thay đổi tiêu chuẩn khách sạn cao cấp dành cho chuyên gia nước ngoài tại Bắc Ninh và nâng cao hành ảnh cơ sở hạ tầng đô thị và thúc đẩy dòng vốn FDI cho các địa phương có thương hiệu hiện hữu.

**Đầu tư tài chính:** Hoạt động đầu tư tài chính của API nhằm nâng cao quy mô và sức mạnh cho công ty từ đó tìm kiếm thêm lợi nhuận và tích lũy các tài sản giá trị thông qua chiến lược M&A, đầu tư lâu dài vào các công ty có giá trị và tiềm năng. Thông qua chiến lược này API sẽ tạo được dòng tiền ổn định, bổ trợ đắc lực cho tính chu kỳ của thị trường BĐS. Việc mở rộng quỹ đất và đầu tư vào hạ tầng xã hội giúp đẩy mạnh thương hiệu và uy tín của API trên thị trường.

**Bảo vệ môi trường:** Với sứ mệnh phụng sự xã hội, kiến tạo xã hội tinh hoa và đầu tư vì một xã hội phát triển bền vững, API luôn cố gắng bảo vệ môi trường đi đôi với việc phát triển kinh tế. Nhận thấy trách nhiệm của một cá thể tham gia vào nền kinh tế, API đã thực hiện việc bảo vệ môi trường thông qua việc đầu tư, nghiên cứu công nghệ xử lý rác thải và ứng dụng vào các tất cả các dự án công ty đang phát triển.

*“Đóa sen nở rực rỡ, tinh khiết nhất là đóa sen thân vùi sâu trong bùn”*





Tinh thần này được thể hiện trong tất cả những dự án chúng tôi đang thực hiện, vượt qua khó khăn, thách thức, kiến tạo những giá trị cho cộng đồng, xã hội.

### 3.5.2. Danh sách các dự án

- *Bắc Ninh: Mandala Hotel, APEC Royal Park Bắc Ninh, Khu công nghiệp APEC Đa Hội.*
- *Thái Nguyên: Apec Tower Thái Nguyên, Trung tâm thương mại ngã 3 Bắc Nam, Khu dân cư số 5 Túc Duyên*
- *Hà Nội: Trung tâm thương mại Chợ Tam Đa*
- *Thừa Thiên Huế: Resort City Huế*
- *Bắc Giang: Aqua Park Bắc Giang*
- *Phú Yên: Apec Mandala Wynham Phú Yên*
- *Lạng Sơn: Apec Golden Palace Lạng Sơn*

### 3.5.3. Phát triển nhà ở, BĐS

#### - **Dự án Royal Park Bắc Ninh – Biểu tượng mới của mảnh đất tinh hoa**

Không phải tại bất kỳ một thành phố du lịch trọng điểm nào khác, tập đoàn APEC lại lựa chọn đặt dự án Condotel 5\* của mình tại Bắc Ninh. Bắc Ninh không có lợi thế về nguồn khách du lịch như những điểm du lịch trọng yếu khác. Và liệu điểm này có làm giảm đi điểm hấp dẫn và lợi thế của dự án Royal Park Bắc Ninh?

Theo số liệu thống kê của tỉnh Bắc Ninh, hiện nay đang có hơn 45.000 chuyên gia, kỹ sư nước ngoài và lực lượng lao động này tăng từ 20-25% mỗi năm. Thị trường hấp dẫn này gần như đang bị bỏ ngỏ bởi chưa có một dự án nào đáp ứng đủ

yêu cầu về mức sống, tiện ích, dịch vụ cho cộng đồng chuyên gia, doanh nhân, nhà quản lý nước ngoài với mức thu nhập cao và tiêu chuẩn sống cao cấp.

Royal Park Kinh Bắc xuất hiện với tất cả những giá trị vàng, tọa lạc tại mảnh đất địa linh nhân kiệt, tinh tế về thiết kế, kiến trúc, nội thất, dịch vụ, tiện ích, hệ thống quản lý đều đạt tiêu chuẩn 5\*, đáp ứng tất cả các tiêu chí để trở thành địa điểm sống đáng mơ ước nhất ngay tại Bắc Ninh. Dự án Royal Park Bắc Ninh ra mắt thị trường hứa hẹn là tâm điểm tạo nên cơn sóng sôi động đầu tư Bất động sản tại Bắc Ninh, như một phát súng khai màn mở ra những hướng phát triển mới cho thị trường bất động sản đầy tiềm năng tại Bắc Ninh, tạo ra biểu tượng mới cho mảnh đất tinh hoa.

<b>Đơn vị thiết kế</b>	: KNP Company
<b>Đơn vị quản lý</b>	: VC2 Joint Stock Company
<b>Tổng giá trị đầu tư</b>	: 850 tỷ đồng (báo gồm thuế GTGT)
<b>Quy mô</b>	: 0.7 ha
<b>Địa chỉ</b>	: Đường Kinh Dương Vương, thành phố Bắc Ninh
<b>Khởi công</b>	: Tháng Mười, 2016
<b>Hoàn thành</b>	: Tháng Hai, 2018

**Website:** <http://royalparkbacninh.vn/>

Dự án Condotel 5\* APEC Royal Park là dự án căn hộ khách sạn đẳng cấp 5\* đầu tiên tại Bắc Ninh phục vụ các chuyên gia quốc tế và các cư dân thượng lưu. Condotel 5\* APEC Royal Park gồm tổ hợp 2 tòa nhà: tòa Diamond (6 tầng) cao 21m và tòa Ruby (18 tầng) cao 60m.

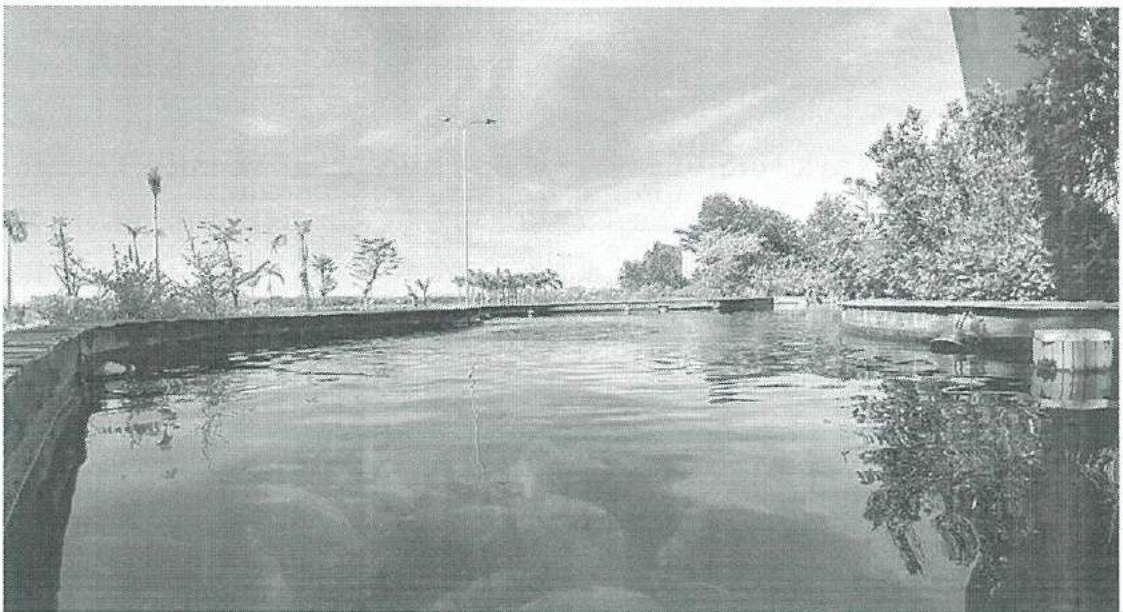
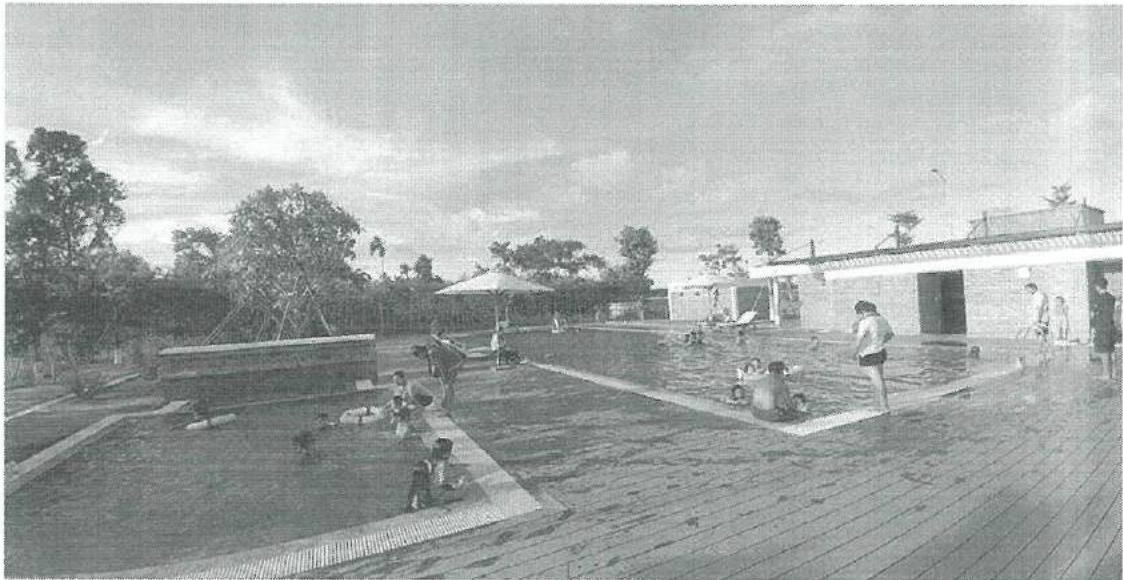
Dự án được phát triển trên khu đất có diện tích 7,571 m<sup>2</sup>, trong đó tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 4,951 m<sup>2</sup>, diện tích dành cho phần công trình công cộng, công trình xanh lên đến xấp xỉ 2,520 m<sup>2</sup>. Condotel 5\* APEC Royal Park cung cấp ra thị trường tổng số 671 căn hộ (trong đó có 622 căn hộ, 26 căn penthouse, 23 căn shophouse)

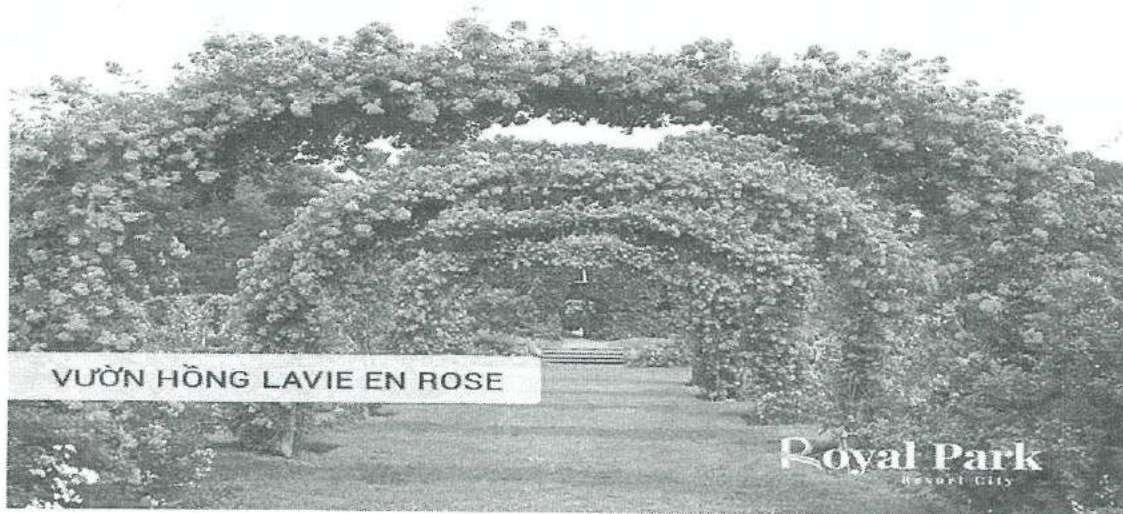
Hoàn thành bàn giao nhà vào vào Quý III/2018, Condotel 5\* APEC Royal Park là một trong những dự án trọng điểm của TP. Bắc Ninh.



**- Dự án Royal Park Huế - Tâm huyết đưa “Ecopark” về miền Trung**

Đến với Huế như một mối duyên sâu nặng, từ tâm niệm giữ trọn nét thơ, nét nhạc, nét tình của mảnh đất này và đưa làn gió mới trong lành, tô điểm thêm nét hào hoa cho mảnh đất cố đô, ông Đào Ngọc Thanh – TGD Ecopark cùng chủ đầu tư API đã cùng hiện thực hóa giấc mơ dựng nên viên ngọc xanh giữa lòng cố đô với dự án Royal Park Huế với mong muốn đem thiên đường xanh Ecopark dịu mát về với miền Trung nắng gió, để người dân Huế được sở hữu “Nơi mong đến, chốn mong về” trong mơ.





<b>Đơn vị thiết kế</b>	: API
<b>Đơn vị quản lý</b>	: API
<b>Tổng giá trị đầu tư</b>	: 10.000 tỷ đồng
<b>Quy mô</b>	: 34,7 ha
<b>Địa chỉ</b>	: Khu B An Vân Dương, thành phố Huế
<b>Khởi công</b>	: 2015
<b>Hoàn thành</b>	: 2019

**Website:** <http://royalparkhue.vn>

Nằm tại trung tâm khu B, khu đô thị mới An Vân Dương với tổng diện tích 34,7 ha, Royal Park Huế được định hướng trở thành khu đô thị xanh quy mô và đáng sống nhất miền Trung... Ngay từ khi trước khi khởi công dự án, API đã đầu tư hơn 5 tỷ đồng dành riêng cho việc trồng cây và cải tạo hai tuyến đường công 60m và 100m bao quanh khu dự án. Royal Park Huế mang đến cho thị trường BĐS Huế 3 loại hình sản phẩm: Shophouse, Đất nền, Biệt thự (bao gồm biệt thự đơn lập và biệt thự song lập). Dự án là công trình đầu tiên tại Huế cung cấp toàn diện các tiện ích tiêu chuẩn quốc tế ngay trong khu dự án như Fitness Center, Bể bơi bốn mùa, Skybar, Clubhouse, Phố đi bộ, Phố ẩm thực, Vườn Hồng Lavie en Rose, Vườn Nhật Fuji, Bể cá Koi, Quảng trường ánh sáng Shiny Square, Con đường thanh xuân, Vườn tịnh tâm Zen Garden, Khu vui chơi trẻ em Disneyland, Ốc đảo Liti, trường mầm non quốc tế Montessori...

Được đánh giá là một dự án mang tầm vóc quốc tế, Royal Park Huế mang sứ mệnh thay đổi diện mạo của Huế trở thành một “Singapore của miền Trung”.

- **Dự án Royal Park Thái Nguyên**

**Đơn vị thiết kế:** Công ty xây dựng công trình hàng không ACC

**Đơn vị quản lý:** API

**Tổng giá trị đầu tư:** 135.790.025.709 đồng

**Quy mô:** 52.711 m<sup>2</sup>

**Địa chỉ:** Ngã Ba Bắc Nam, tổ 22, phường Gia Sàng, Tp. Thái Nguyên

Dự án nằm ở ngã ba Bắc Nam Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên. Dự án bao gồm:

- Diện tích dự án: 5,1 ha
- 42 căn biệt thự, diện tích từ 200-300 m<sup>2</sup>
- 28 căn nhà chia lô, diện tích 80-100 m<sup>2</sup>
- Tòa nhà căn hộ cao cấp để bán: 10 tầng
- Tòa nhà chăm sóc sức khỏe quốc tế: 9 tầng
- Tòa tháp đôi trung tâm thương mại, khách sạn và văn phòng cho thuê: 12 tầng

Dự án Căn hộ cao cấp Royal Park Thái Nguyên có diện tích 1.500 m<sup>2</sup> thuộc Giai đoạn 2 của Dự án Trung tâm thương mại Gia Sàng tại đường cao tốc Bắc Nam, ngã ba Gia Sàng, Phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, do Công ty CP Đầu tư châu Á – Thái Bình Dương làm chủ đầu tư. Dự án Royal Park Thái Nguyên có vị trí “vàng” tại thành phố, là nơi tiếp nối của đường cao tốc Bắc Nam và trung tâm Thành phố, với địa thế hấp dẫn cao dần ở sâu bên trong dự án.

Bên cạnh đó, Thành phố Thái Nguyên ngày càng khẳng định được vị trí trung tâm, chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục khoa học kỹ thuật của vùng Trung du miền núi phía Bắc khi được phê duyệt trở thành đô thị loại I năm 2012. Thái Nguyên có 02 khu công nghiệp lớn là KCN Điềm Thụy và KCN Yên Bình, có vị trí gần sân bay Nội Bài nên thu hút rất nhiều nhà đầu tư nước ngoài trong đó có Tập đoàn Samsung và làm cơ sở phát triển cho một số doanh nghiệp nội địa mạnh như CTCP Tập đoàn TNG, CTCP Tập đoàn Tiến Bộ,... góp phần nâng cao mức sống của người dân địa phương.

Đón đầu được xu hướng tăng nhu cầu nhà ở của người dân địa phương, các

chuyên gia nước ngoài trên địa bàn Thành Phố và tận dụng được kinh nghiệm đầu tư thành công từ Dự án APEC Royal Bắc Ninh, API đã quyết định đầu tư Dự án cao cấp Royal Park Thái Nguyên trong giai đoạn 2018-2020.

Dự án bao gồm 01 tòa chung cư cao 22 tầng. Công ty dự kiến triển khai tòa chung cư 22 tầng của dự án với diện tích lô đất khoảng 1.500 m<sup>2</sup> và tổng diện tích sàn xây dựng 18.040 m<sup>2</sup>, gồm 180 căn hộ với diện tích 63 m<sup>2</sup> và 75 m<sup>2</sup>.

#### - **Dự án Aqua Park Bắc Giang**

Dự án tổ hợp trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Aqua Park Bắc Giang tọa lạc tại tọa độ vàng tại trái tim phố cổ Bắc Giang, trong lòng trung tâm của trung tâm, với tổ hợp Condotel 5\*, TTTM đẳng cấp, căn hộ hạng sang theo chuẩn quốc tế,...

Bên cạnh các khu hành chính đầu não của cả tỉnh Bắc Giang, tọa lạc tổ hợp Aqua Park Bắc Giang sang trọng, thời thượng hàng đầu với 3 tòa căn hộ hàng đầu siêu đẳng cấp, TTTM sang trọng và trường học quốc tế uy tín. Aqua Park Bắc Giang mang trong mình sứ mệnh kiến tạo đẳng cấp của một dự án trọng điểm của thành phố Bắc Giang.

Với hệ thống chuỗi tiện ích đẳng cấp đồng bộ, thiết kế kiến trúc cảnh quan độc đáo, ấn tượng, Aqua Park Bắc Giang tại vị trí độc tôn giữa trái tim thành phố Bắc Giang, với sứ mệnh trở thành biểu tượng mới của mảnh đất tinh hoa.



- **Dự án Apec Mandala Wynham Phú Yên**

Nằm trên Đại lộ Hùng Vương - tâm điểm kết nối của Thành phố Tuy Hòa, Apec Mandala Phú Yên sở hữu tọa độ vàng cách sân bay Tuy Hòa chỉ 8km, cách bãi biển 500m, đón đầu lượng khách du lịch trong nước và quốc tế. Dự án Apec Mandala Phú Yên với quy mô 72 căn Shophouse độc lập, 1 trung tâm thương mại Apec Center với quy mô 15.000 m<sup>2</sup> và gần 1.000 căn hộ Condotel, sẽ là một điểm sáng và là biểu tượng của Bất động sản Phú Yên trong thời gian tới. Dự án có hệ thống tiện ích nội ngoại khu đa dạng và vượt trội như: Trung tâm thương mại – Apec Center, nhà hàng Á Âu, sky bar, bể bơi vô cực, café lounge, khu vui chơi trẻ em,... hứa hẹn trở thành điểm đến hấp dẫn nhất Phú Yên trong tương lai.



- **Dự án Apec Golden Palace Lạng Sơn**



Dự án Apec Golden Palace Lạng Sơn có diện tích rộng 15.872 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại địa chỉ số 85 Lê Đại Hành, Thành phố Lạng Sơn, là dự án tổng hợp giữa chung cư cao cấp tiêu chuẩn 5 sao gồm 30 tầng tháp, 2 tầng hầm với 728 căn hộ và chuỗi nhà phố thương mại shophouse số một tại khu vực. Thừa hưởng hệ thống giao thông thuận lợi, chuỗi tiện ích dịch vụ mang giá trị cao cấp, kiến trúc sáng tạo và được quản lý bởi 01 trong 10 thương hiệu khách sạn nổi tiếng nhất thế giới. Năm 2018 vừa qua, Apec đã trúng đầu thầu dự án và đang triển khai công tác xây dựng cơ bản. Dự kiến sẽ mở bán vào Quý II/2019 và bàn giao vào năm 2021.



#### **3.5.4. Đầu tư phát triển khu CN sinh thái**

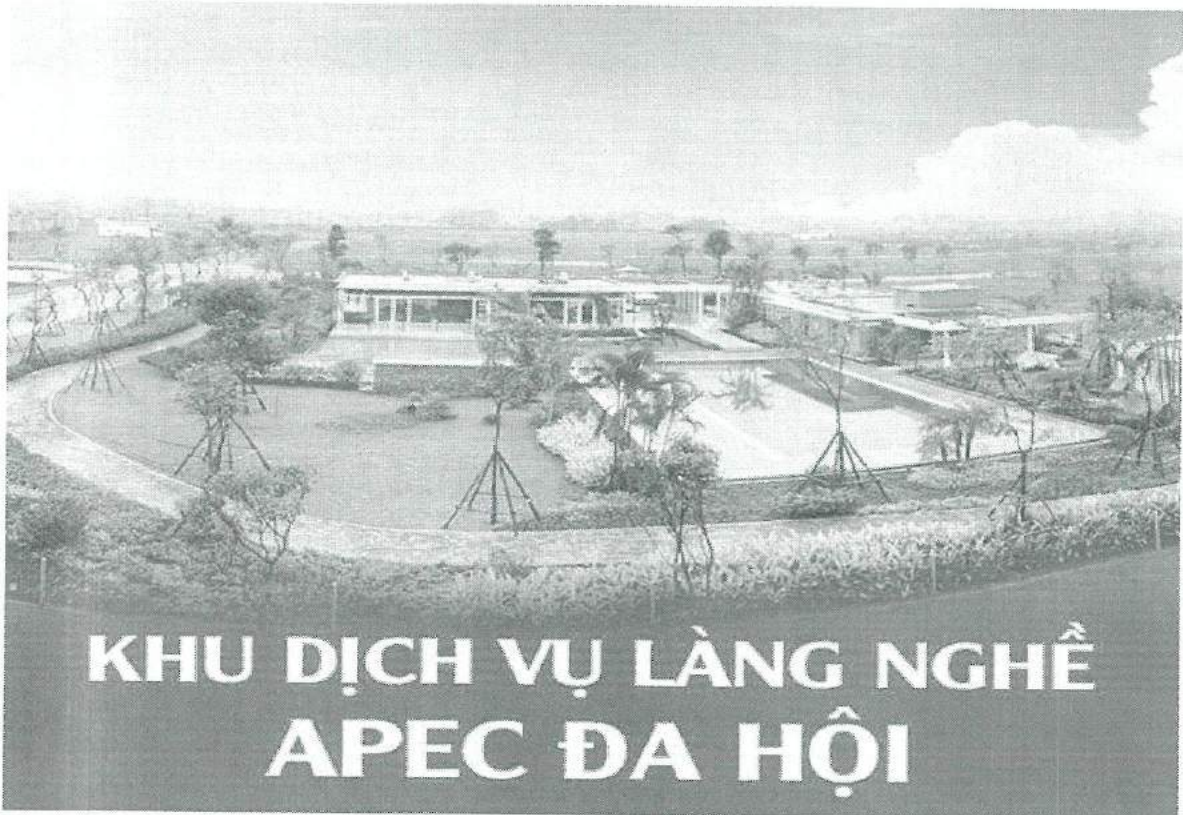
## - Khu công nghiệp Đa Hội

APEC đến với Đa Hội khi nơi đây thậm chí không có những đường lớn đảm bảo hạ tầng giao thông để đi lại, những bãi rác lớn do phát triển công nghiệp khiến môi trường xuống cấp trầm trọng, sức khỏe của người dân bị đe dọa.



Hạ tầng giao thông xuống cấp, mảnh đất chết phủ rác chính là lớp bùn dày bao phủ. Đối với API là khó khăn, thử thách nhưng cũng chính là cơ hội. Tại API, với những gì người khác cho là không thể chúng tôi đã biến thành có thể, những gì người khác sợ hãi, ngại ngùng thì chúng tôi càng quyết tâm vượt qua. Xuyên qua lớp bùn dày, đóa sen càng trở nên rực rỡ, tinh khiết. Trải qua khó khăn, thử thách, thành quả càng trở nên ngọt ngào và ý nghĩa hơn bao giờ hết. Hạnh phúc của người API giờ đây chính là những không gian xanh, môi trường sống chất lượng cho

người dân Đa Hội, khu vui chơi rộn ràng tiếng cười của những em nhỏ từng phải sống chung với rác, là con đường mới nối gần khoảng cách từ Đa Hội đến Hà Nội.





VUI HỘI TRĂNG RẪM CÙNG APEC ĐA HỘI 2017



VUI HỘI TRĂNG RẪM CÙNG APEC ĐA HỘI 2017



**Đơn vị thiết kế** : Architecture Construction and Sustainable Development JSC

**Đơn vị quản lý** : API

**Tổng giá trị đầu tư** : 1,155 tỷ đồng

<b>Quy mô</b>	: 34,5 ha
<b>Địa chỉ</b>	: Châu Khê, Từ Sơn, Bắc Ninh
<b>Khởi công</b>	: 2012
<b>Hoàn thành</b>	: 2020

**Diện tích không gian cây xanh và công trình công cộng: 37,5%**

Tiện ích, dịch vụ: Bể bơi, Gym, Yoga, phòng xông hơi, quán café, nhà hàng và hệ thống cảnh quan, cây xanh theo tiêu chuẩn 5\*.

Tính đến thời điểm hiện tại, dự án đã hoàn thành thủ tục cấp sổ đỏ giai đoạn 1 (sổ đỏ theo hình thức trả tiền hàng năm) và 95% công tác giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 (19 ha); hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật đợt 1- giai đoạn 1 (7,8 ha); hoàn thành xây dựng khu dịch vụ, nhà mẫu và cây xanh cảnh quan và đi vào vận hành từ ngày 01/05/2017.

Từ Q1/2017, công ty bắt đầu triển công tác bán hàng tại dự án, và hiện tại cũng thu được một số kết quả nhất định: toàn bộ lượng hàng 60 lô trong đợt bán hàng số 01 Quý I/2017 đã bán hết. Trong tháng 07/2017, công ty khởi động đợt mở bán thứ 2 trong năm với 26 lô đất được mở bán với diện tích trung bình 500 m<sup>2</sup>/lô. Kết thúc Quý 3/2017, đã bán được hết 38% số lô đất mở bán, nâng tổng số doanh thu dự án APEC Đa Hội trong năm 2017 lên 103 tỷ đồng.

Từ Quý 4/2017, công ty bắt đầu tập trung vào thực hiện giải phóng mặt bằng để tiếp tục thực hiện giai đoạn 2 của dự án. Đa Hội vẫn tiếp tục được định vị là một Khu đô thị xanh kết hợp vừa để ở, sản xuất kinh doanh và giải trí từ đó giải quyết vấn đề ô nhiễm môi trường đang hết sức bức xúc tại địa phương.

### **3.5.5. Đầu tư và kinh doanh dịch vụ khách sạn**

*“Lưu giữ những nét tinh hoa Việt, làm sống động tươi mới nét văn hóa vùng miền đặc sắc.”*

Mỗi vùng miền tại Việt Nam đều mang những màu sắc văn hóa riêng biệt, đó cũng chính là nét độc đáo, thu hút của mỗi miền địa lý. Trân trọng và tự hào văn hóa Việt, API luôn lưu giữ và tô đậm nét văn hóa địa phương khi đưa vào mỗi sản phẩm của mình, đồng thời nâng tầm, làm mới để đưa những giá trị xưa cũ đến gần hơn với khách hàng, để mỗi công trình của API là sự hòa quyện giữa giá trị nghệ thuật, hơi thở lịch sử và sắc màu văn hóa gắn với mỗi vùng miền nó hiện hữu, trở thành mảnh linh hồn, một biểu tượng mới của mảnh đất ấy. Với tâm niệm ấy,

chúng tôi không tạo ra những mô hình khách sạn công nghiệp nhân bản vô hồn phá vỡ những vẻ đẹp thiên nhiên kỳ vĩ, những giá trị lịch sử lâu đời, Ban lãnh đạo API đang bắt đầu những bước đầu tiên tâm huyết và kỹ càng trong việc phát triển hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực đầu tư và kinh doanh dịch vụ khách sạn. Trước hết, API sẽ triển khai dự án khách sạn 5\* tại Royal Park Bắc Ninh nhằm phục vụ cho đối tượng khách du lịch và các chuyên gia nước ngoài đang sống và làm việc tại Bắc Ninh và tiến tới triển khai khởi công Dự án Codotel 5\* tại Bắc Giang. Ngoài ra, Ban lãnh đạo API cũng đang phát triển quỹ đất để xây dựng và quản lý khách sạn tại Ninh Thuận, Phú Thọ....

- **Khách sạn Mandala – Chạm vào nét tinh hoa Bắc Bộ**

Tên chính thức: MANDALA Hotel & Spa

Vị trí: Tổ hợp Royal Park Condotel 5\* Bắc Ninh, đường Kinh Dương Vương, Suối Hoa, tp Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Đơn vị thiết kế: API

Đơn vị vận hành và quản lý: Công ty TNHH MTV Swiss Hospitality

Quy mô: 6 tầng, 144 phòng, diện tích mặt sàn 14.157 m<sup>2</sup>

Tổng giá trị đầu tư:

Chất lượng: 5\* Quốc tế

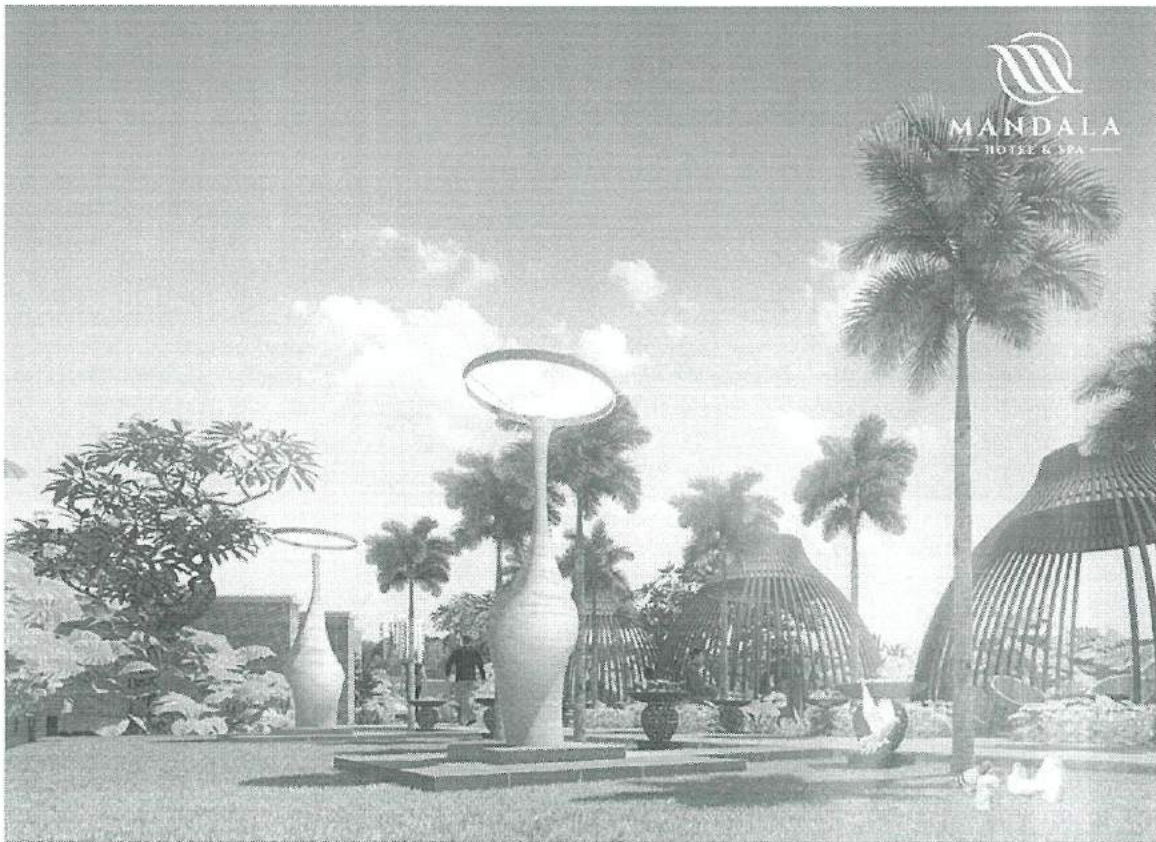
Tiện ích, dịch vụ cung cấp: 5 loại phòng, Nhà hàng, Sky Bar, Spa, Bể bơi 4 mùa, phòng tập thể dục, dịch vụ thương mại ...

Về cơ bản, phòng khách ở tại Mandala Hotel & Spa bao gồm 02 loại chính là căn hộ 1 phòng ngủ và căn hộ 02 phòng ngủ với diện tích khác nhau.

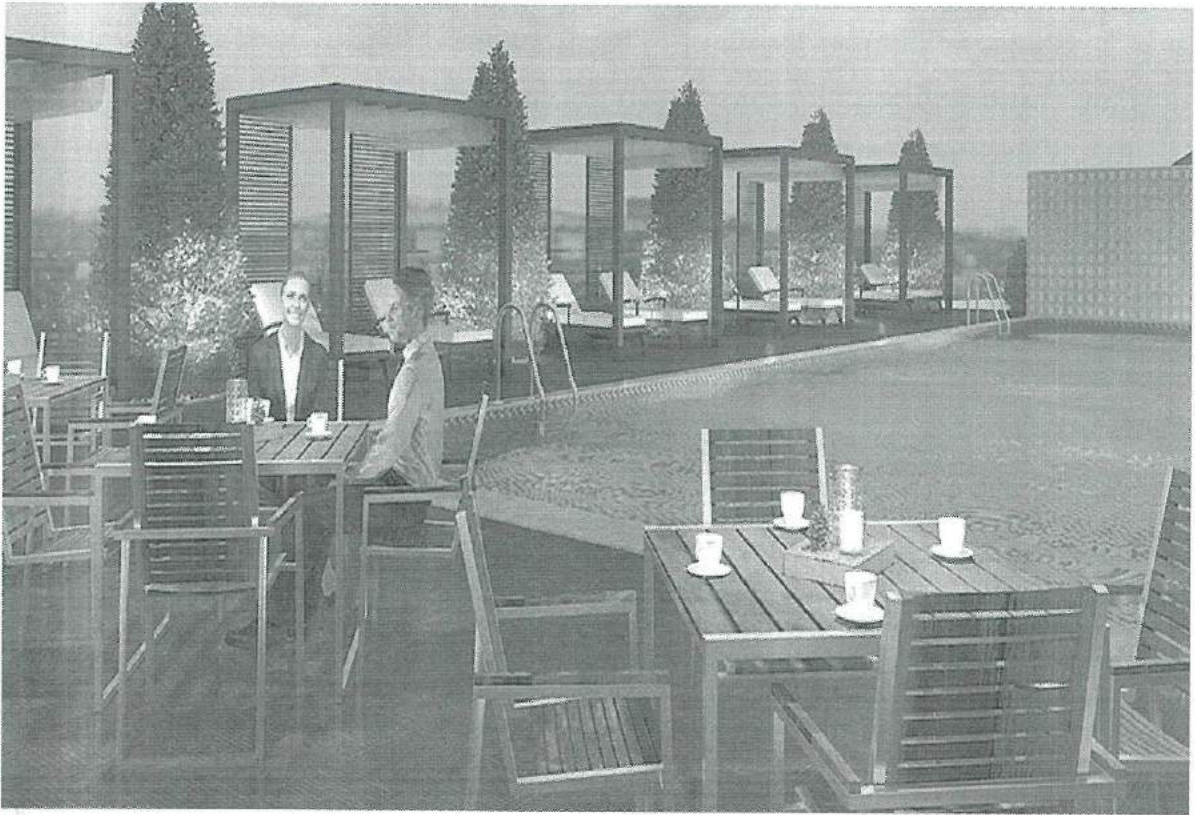
Trong đó, căn hộ 02 phòng ngủ tùy theo diện tích sẽ có căn 01 WC và căn 02 WC, cũng như có căn được tích hợp khu vực làm việc riêng. Hệ thống giường đôi, giường đơn trong từng phòng ngủ cũng được sắp xếp nhằm để phục vụ các yêu cầu khác nhau từ khách hàng.

Phòng VIP với những dịch vụ đặc biệt sẽ được xây dựng tầm 2 – 4 phòng với những nội thất và tiện ích sang trọng nhất nhằm để phục vụ khách hạng sang.\*









### 3.5.6. Đầu tư xử lý các vấn đề môi trường

Có lẽ chưa bao giờ vấn đề môi trường và xử lý rác thải lại được các quốc gia đặc biệt quan tâm như hiện nay và Việt Nam là một quốc gia đang phát triển cũng không nằm ngoại lệ. Vệ sinh môi trường đô thị với hai trọng tâm lớn là nước thải và rác thải được xem là thách thức cho các nước nói chung và Việt Nam nói riêng.

Theo số liệu thống kê hiện nay tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt tại Việt Nam ước tính khoảng 12,8 triệu tấn /năm, trong đó khu vực đô thị là 6,9 triệu tấn/năm (chiếm 54% ) lượng chất thải rắn còn lại tập trung tại các huyện lỵ, thị xã thị trấn. Dự báo tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt đô thị đến năm 2020 sẽ là khoảng 22 triệu tấn/1năm.

Như vậy với lượng gia tăng chất thải rắn sinh hoạt như trên thì nguy cơ ô nhiễm môi trường và tác động tới sức khỏe cộng đồng là rất đáng báo động. Mặc dù trong những năm gần đây, dịch vụ cấp thoát nước và vệ sinh môi trường đã được cải thiện đáng kể tại các nước đang phát triển như Trung Quốc, Ấn Độ và cả Việt Nam, bộ mặt đô thị đã có nhiều khởi sắc, nhưng vấn đề xử lý nước thải, chất thải rắn ở các đô thị vẫn còn nhiều bất cập.

Song hành cùng việc đầu tư phát triển các dự án BĐS, Khu công nghiệp, API càng chú trọng hơn nữa tới các vấn đề xử lý môi trường. Do đó, một trong những mảng hoạt động trọng tâm của API trong năm 2018 là đầu tư dự án nhà máy xử lý rác thải. Trước hết, API sẽ xây dựng các nhà máy tại tỉnh An Giang, Ninh Thuận, Bắc Ninh sau đó sẽ phát triển dần quy mô ra toàn quốc trong những năm tới.

- **Dự án xử lý rác thải Đa Hội**

**Tên dự án:** Nhà máy xử lý chất thải rắn sinh hoạt Đa Hội

**Địa điểm thực hiện dự án:** Khu công nghiệp vừa và nhỏ Đa Hội, Từ Sơn, Bắc Ninh

**Mục tiêu đầu tư:** Thu gom rác thải không độc hại; Xử lý chất thải rắn thải không độc hại; Tái chế phế liệu

**Quy mô đầu tư:**

Diện tích đất sử dụng: 1.500 m<sup>2</sup>

Công suất thiết kế dự kiến: 50 tấn/ngày

Tổng mức vốn đầu tư dự kiến: 6 tỷ đồng

**Nhân sự:** Để đảm bảo nhu cầu nhân sự dự án, API đã tổ chức khóa đào tạo xử lý chất thải rắn cho 10 nhân viên tại Viện Công nghệ Môi trường.

**Công nghệ:** Hiện tại API thực hiện hình thức chuyển giao, mua lại công nghệ là chủ yếu. Trong đó các công nghệ được áp dụng bao gồm:

Công nghệ đốt chất thải sinh hoạt rắn

Công nghệ đốt rác phát điện

Công nghệ chế biến phân compost

Công nghệ tái chế hạt nhựa

Công nghệ sản xuất gạch không nung

Công nghệ xử lý khí sau đốt

Công nghệ xử lý nước rỉ rác

Công nghệ sấy rác trước khi đốt

Trong quá trình đầu tư phát triển khu Công nghiệp vừa và nhỏ Đa Hội, lượng

rác thải sinh hoạt phát sinh từ dự án và các khu vực lân cận được tập kết tại một khu vực thuộc dự án và không có đơn vị thu gom và xử lý rác thải. Sau quá trình lâu dài, người dân khu vực lân cận tiếp tục đổ rác về khu vực khiến cho lượng rác trở nên quá tải.

Với mục đích tạo môi trường sống và làm việc trong lành, tiện nghi và hiện đại góp phần nâng cao chất lượng và môi trường sống cho người dân tại làng nghề Đa Hội, API đã quyết định đầu tư nhà máy xử lý rác thải để xử lý triệt để vấn đề rác thải phát sinh tại khu vực.

### 3.6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường

Cùng với mục tiêu tăng trưởng mạnh mẽ và chiến lược phát triển bền vững, API hướng tới cân bằng lợi ích cho cộng đồng và môi trường. Do đó, thực hiện trách nhiệm xã hội là trọng tâm chính hướng tới của API.

**Lĩnh vực đầu tư phát triển Bất động sản:** Trong năm 2018, API triển khai một số dự án như Apec Mandala Wynham Phú Yên và Apec Royal Park Huế, Apec Golden Palace và tiếp tục vận hành dự án Apec Mandala Bắc Ninh. Trong quá trình thực hiện, dự án đã có những tác động đối với môi trường xung quanh dự án. Cụ thể:

Đối với môi trường: Việc cải tạo, giải phóng mặt bằng và toàn bộ quá trình xây dựng đều có ảnh hưởng đến môi trường xung quanh dự án. Trong giai đoạn thực hiện dự án, phát sinh bụi, khí thải, vật liệu xây dựng gây ô nhiễm môi trường nước, không khí, ô nhiễm tiếng ồn. Sau khi hoàn thành, dự án góp phần tích cực vào thay đổi cảnh quan, diện mạo khu vực.

Đối với các vấn đề Kinh tế - Xã hội: Việc giải phóng mặt bằng gây ảnh hưởng đến những hộ dân khu vực lân cận; Ô nhiễm môi trường ảnh hưởng trực tiếp tới sức khỏe của người dân xung quanh dự án; Sau khi dự án hoàn thành sẽ gây sức ép về mặt hạ tầng đô thị do gia tăng dân số trong khu vực.

**Lĩnh vực đầu tư phát triển Khu công nghiệp sinh thái:** Trước khi dự án Khu Công nghiệp Đa Hội của API được thực hiện, Đa Hội là một làng nghề công nghiệp với việc sản xuất diễn ra thường xuyên khiến môi trường xung quanh bị ô nhiễm nghiêm trọng. Sau khi hình thành khu công nghiệp mới, định hướng phát triển công nghiệp kết hợp bảo vệ môi trường, dự án đã tạo môi trường sống tích cực cho cư dân tại đây, cải tạo lại hệ thống hạ tầng cho khu vực. Trong giai đoạn hoàn thành, do số lượng dân cư tập trung về dự án làm phát sinh chất thải sinh hoạt rắn.

**Lĩnh vực đầu tư xử lý các vấn đề môi trường:** Dân số gia tăng kèm theo tốc độ tăng trưởng kinh tế khiến lượng chất thải sinh hoạt rắn phát sinh đột biến. Vấn đề rác thải sinh hoạt nếu không được quan tâm sẽ trở thành mối nguy hại cho sự phát triển bền vững. Đơn cử dự án khu công nghiệp Đa Hội, lượng chất thải sinh hoạt lớn đã gây ô nhiễm nghiêm trọng môi trường xung quanh dự án. Nhận thấy sự quan trọng của việc xử lý vấn đề môi trường, API phát triển thêm mảng công nghệ xử lý chất thải sinh hoạt rắn. Với sự đầu tư này, chúng tôi mong muốn đem lại tác động tích cực đến với môi trường sống.

**Lĩnh vực Đầu tư và Kinh doanh khách sạn:** Hiện tại chuỗi dự án khách sạn Mandala đang trong giai đoạn phát triển nên chưa phát sinh các tác động tới môi trường xung quanh dự án. Sau khi hoàn thành dự án sẽ thu hút một lượng lớn khách du lịch đến với thành phố Bắc Ninh, Phú Yên, Lạng Sơn tạo áp lực lên cơ sở hạ tầng, môi trường ...

### **Kết luận báo cáo**

Báo cáo này do API lập đã thu hút được sự tham gia của nhiều đại diện từ ngành bất động sản, cũng như các chính phủ và viện nghiên cứu của thành phố - đều thống nhất quan tâm đến ngành bất động sản và quan tâm đến tác động của biến đổi khí hậu và môi trường đối với sự phát triển tương lai của các thành phố và môi trường xây dựng.

Bất động sản là trọng tâm của sự phát triển đô thị, tiêu thụ tài nguyên vật chất và là nguồn phát thải đáng kể. Tương tự, nó là trung tâm của mục tiêu tạo ra một tương lai bền vững với môi trường. Chúng tôi đang phấn đấu chung tay góp phần giảm nhiệt độ trung bình toàn cầu xuống thêm 2°C cùng tham vọng giảm lượng phát thải khí nhà kính (GHG) trên thế giới. Chúng tôi cũng thừa nhận rằng ngành bất động sản sản sinh ra hơn 20% lượng carbon trên thế giới và các tác động môi trường khác, bao gồm sản xuất chất thải, ô nhiễm, sử dụng nước và tiêu thụ các nguồn tài nguyên thiên nhiên khác.

Trong vài năm qua, nhiều công ty trong ngành đã có hành động để giảm tác động môi trường trong việc xây dựng và vận hành các tòa nhà. API sẽ tiếp tục nỗ lực cải thiện môi trường để phát triển bền vững. Chúng tôi cũng sẽ góp phần giảm quỹ đạo phát thải toàn cầu; hỗ trợ thích ứng với biến đổi khí hậu ở các thành phố;

giảm ô nhiễm và thiệt hại cho môi trường tự nhiên; thúc đẩy các nguyên tắc của nền kinh tế toàn cầu.

Chúng tôi sẵn sàng hợp tác với các bên liên quan để thực hiện Mục tiêu Phát triển Bền vững của Việt Nam và chúng tôi sẽ điều chỉnh cách tiếp cận của chúng tôi với hoàn cảnh địa phương.

Trong báo cáo này, chúng tôi hiểu rằng ngành BĐS có ảnh hưởng đến môi trường và tính bền vững của xã hội. Theo nhiều số liệu, ngành BĐS là một trong những yếu tố tác động đáng kể tới sự phát thải và sử dụng các nguồn tài nguyên không tái tạo được trên toàn cầu. Mặc dù có những tiến bộ đáng kể, ví dụ như với việc phát triển công nghệ xây dựng xanh, lĩnh vực kinh doanh này vẫn còn phải đối mặt với nhiều thách thức từ môi trường.

#### IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY

##### 1. Báo cáo Hội đồng quản trị

##### 1.1. Kết quả hoạt động kinh doanh

Đánh giá kết quả hoạt động Công ty năm 2018 so với năm 2017

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2017	Thực hiện 2018	% Tăng trưởng 2018/2017
Doanh thu thuần	277.207	828.459	198,86%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	76.834	64.762	-15,71%
Lợi nhuận khác	(718)	(2.840)	295,54%
Lợi nhuận trước thuế	76.116	61.922	-18,65%
Lợi nhuận lũy kế	60.692	34.787	-42,68%
Tổng tài sản	1.278.118	1.719.183	34,51%

(Nguồn: BCTC được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam)

**Doanh thu và Lợi nhuận:** Năm 2018 đánh dấu con số tăng trưởng doanh thu vượt trội với doanh thu tăng gấp gần 3 lần so với năm 2017. Đây cũng là năm API đạt doanh thu cao nhất trong quá trình hoạt động. Trong các khoản đầu tư năm 2018, việc mở bán dự án Royal Park Huế và ghi nhận doanh thu từ các dự án khác chính là siêu phẩm trọng tâm tạo nên sự thành công lịch sử của API.

**Lợi nhuận sau thuế:** Với mức lãi sau thuế 34,78 tỷ đồng, API đã tiếp tục đóng góp thêm lợi nhuận giữ lại cho công ty để bổ sung vốn lưu động. Tuy vậy, so với năm 2017, lợi nhuận sau thuế của API có sự sụt giảm 42,68% từ trên 60 tỷ xuống còn gần 35 tỷ đồng. Trong ĐHĐCĐ 2019, Công ty dự kiến mức chi trả cổ tức cho cổ đông trong năm là 10%.

**Tổng tài sản:** Với kết quả ấn tượng trong năm, Tổng tài sản của Công ty đã đạt mức 1.719 tỷ đồng, chính thức đưa Công ty vào nhóm danh sách các Công ty có giá trị tổng tài sản trên một nghìn năm trăm tỷ, tăng trưởng 34,51% so với tổng tài sản ghi nhận năm 2017.

**Những hạn chế tại Công ty:** Bên cạnh những kết quả kinh doanh ấn tượng trong năm, Công ty vẫn tồn tại một số hạn chế: dự báo kế hoạch còn sai lệch so với thực tế; chi phí khác trong năm của Công ty phát sinh lớn so với dự định ban đầu.

## **1.2. Quản trị doanh nghiệp:**

### **- Các cuộc họp HĐQT thực hiện trong năm:**

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị thực hiện đúng nhiệm vụ được giao và tiến hành tổ chức các cuộc họp HĐQT định kỳ với sự tham gia của các thành viên HĐQT.

### **- Báo cáo giám sát, đánh giá Ban giám đốc**

Năm 2018 đánh dấu mức tăng trưởng vượt bậc của API với sự thành công rực rỡ nhất thể hiện qua kết quả kinh doanh và các dự án Công ty thực hiện. Thành quả này là sự nỗ lực của tập thể Ban giám đốc trong việc thực hiện các giải pháp kịp thời, phù hợp với định hướng của HĐQT.

Để đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động của Ban giám đốc, theo Điều lệ và Quy chế quản trị, HĐQT thường xuyên thực hiện việc giám sát hoạt động của Ban giám đốc trong việc triển khai các nghị quyết của HĐQT. Cụ thể:

- Định kỳ các quý, Hội đồng quản trị họp, yêu cầu Ban giám đốc giải trình về kết quả hoạt động kinh doanh, tiến độ thực hiện dự án từng Quý trong năm. Sau khi thống nhất, các thành viên HĐQT bỏ phiếu để thông qua Báo cáo của Ban giám đốc về tình hình hoạt động trong từng Quý trên.
- Yêu cầu Ban giám đốc đưa ra Kế hoạch và triển khai kế hoạch theo mục tiêu chiến lược đã được Đại hội đồng cổ đông, HĐQT thông qua.
- Bên cạnh Kế hoạch trong năm, Ban giám đốc phải hoạch định kế hoạch trung và dài hạn trong từ 3-5 năm dựa trên tiến độ các dự án của Công ty và báo cáo HĐQT.
- Báo cáo biến động nhân lực và kế hoạch tuyển dụng căn cứ vào tiến độ dự án.
- Lập báo cáo tài chính và giải trình thông tin về các khoản mục liên quan.
- Kế hoạch đầu tư vào các dự án, đầu tư tài sản có giá trị lớn
- Phối hợp với Bộ phận kiểm soát nội bộ để nắm bắt kịp thời các rủi ro và đưa ra phương án kịp thời.

Căn cứ các báo cáo của Ban giám đốc, HĐQT đánh giá kết quả hoạt động của Ban giám đốc năm 2017 như sau:

- Việc điều hành của Ban giám đốc trong năm góp phần tích cực vào kết quả hoạt động kinh doanh, tuy nhiên kết quả trên vẫn chưa đạt được kế hoạch đề ra.
- Các kế hoạch đầu tư, báo cáo kết quả hoạt động của Ban giám đốc được đánh giá là phù hợp với tình hình dự án, đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động.
- Duy trì các lợi thế cơ bản của Công ty, nâng cao hình ảnh và cải thiện chất lượng sản phẩm của Công ty.
- Triển khai các hoạt động theo đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết HĐQT

### 1.3. Kế hoạch hoạt động của HĐQT

#### - Quản trị về nhân sự

Tổng số thành viên HĐQT của Công ty hiện nay là 06 thành viên bao gồm 05 thành viên người Việt Nam và 01 thành viên người nước ngoài. Các thành viên HĐQT của API vẫn đang hoạt động theo đúng nhiệm vụ được giao và đảm bảo đúng định hướng về quản trị của Công ty trong năm 2018. Do đó, dự kiến trong ĐHĐCĐ thường niên năm 2019, Công ty sẽ không tiến hành bãi nhiệm, miễn nhiệm hay bầu mới thành viên HĐQT.

#### - Quản trị về Đầu tư

**Đầu tư dự án bất động sản:** HĐQT sẽ chỉ đạo Ban tổng giám đốc tiếp tục triển khai các dự án Bất động sản trọng điểm mà Công ty đang đầu tư sao cho đạt được hiệu quả cao nhất và phù hợp với tình hình tài chính, nguồn vốn của API

**Đầu tư và kinh doanh dịch vụ khách sạn:** Đồng hành cùng với hoạt động đầu tư bất động sản và sự thành công của Dự án Royal park Bắc Ninh, API đang lên kế hoạch đầu tư vào Dự án khách sạn Mandala tại Phú Yên, Lạng Sơn, Ninh Thuận.

**Đầu tư dự án xử lý vấn đề môi trường:** Với định hướng gắn liền sự phát triển của Công ty với môi trường bền vững, API hướng tới công tác đầu tư các dự án xử lý vấn đề môi trường, cụ thể và trước hết là việc đầu tư dự án nhà máy xử lý rác thải tại các vị trí được phê duyệt quy hoạch đầu tư tại tỉnh An Giang, Ninh Thuận, Bắc Ninh và mở rộng hệ thống trên toàn quốc.

**Đầu tư tài chính:** HĐQT sẽ theo sát các khoản đầu tư tài chính hiện tại của Công ty đồng thời tiếp tục chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tìm kiếm cơ hội đầu tư hấp dẫn để tạo thêm lợi nhuận cho Công ty.

#### - Quản trị doanh nghiệp: 2019 được kỳ vọng sẽ là một năm phát triển mạnh



mẽ của API với dự án Apec Wynham Phú Yên và Apec Golden Palace Lạng Sơn bắt đầu mở bán vào quý II/2019 và thương hiệu khách sạn Mandala dự kiến đi vào vận hành từ năm 2020; các dự án Huế, Đa Hội đã ghi nhận những kết quả khởi sắc. Để đáp ứng nhu cầu phát triển mạnh mẽ của các dự án và thực tế cạnh tranh của thị trường, Hội đồng quản trị API coi 2019 là một năm bắt buộc phải hoàn thiện khả năng và hiệu quả trong công tác điều hành, quản trị doanh nghiệp của mình. Bốn vấn đề cốt lõi được tập trung sẽ bao gồm:

### ***Chiến lược phát triển:***

Bên cạnh mục tiêu rõ ràng về doanh thu và lợi nhuận, HĐQT API xác định chiến lược rõ ràng, xây dựng API trở thành một công ty sáng tạo nhất, hạnh phúc nhất, nơi mà mỗi một nhân viên thực sự làm chủ, đem 100% nhiệt huyết và khả năng của mình để đóng góp vào sự phát triển của công ty.

Trở thành một tập đoàn lớn mạnh trong lĩnh vực phát triển Bất Động Sản thông qua chiến lược thâm nhập các doanh nghiệp trong ngành. Và về dài hạn, sẽ trở thành công ty cung cấp giải pháp, các sản phẩm know-how bằng việc tập trung phát triển một số bộ phận cốt lõi như: thiết kế, marketing, quản lý.

Xây dựng một mô hình tập đoàn khép kín, trong đó lấy Bất động sản làm cốt lõi. Các ngành vệ tinh bao gồm: trung tâm thương mại, quản lý khách sạn, căn hộ, nội thất, spa, chuỗi phòng tập... và dự án xử lý rác thải.

### ***Công tác nhân sự:***

Sử dụng triết lý doanh nghiệp kiên định, văn hóa doanh nghiệp ấn tượng, các gói lợi ích hấp dẫn để thu hút các nhân sự cấp cao như vị trí Phó Tổng Giám Đốc, Giám đốc Quản lý các dự án, Trưởng phòng.

Coi Thiết kế, Kiến trúc và Marketing là các mảng trọng tâm của doanh nghiệp để thực hiện chiến lược bán concept trong dài hạn.

Phát triển nhân sự mảng Quản lý Khách sạn để phục vụ quản lý dự án Royal Park Bắc Ninh trong ngắn hạn và chiến lược bán giải pháp trong dài hạn.

### ***Bán hàng và Marketing***

Song song với việc phát triển các dự án, trở thành các dự án tầm cỡ tại các thành phố trẻ, năng động và tiềm năng, công tác bán hàng và marketing sẽ được quan tâm và đẩy mạnh hơn nữa trong năm 2019. Bằng cách:

Thành lập một sản giao dịch bất động sản trực thuộc API, gồm những con

người am hiểu nhất về dự án, nhiệt huyết nhất với công ty để nhân rộng mô hình ra tất cả các dự án.

Tăng cường nhân tài ở đội ngũ Marketing thông qua các chế độ thu hút người tài với mục tiêu làm marketing thông minh nhất, sáng tạo nhất và hiệu quả nhất.

### ***Quản trị rủi ro và kiểm soát chất lượng***

Để đảm sự phát triển ổn định và bền vững trong năm 2018, quản trị rủi ro và kiểm soát chất lượng là một trong những vấn đề trọng tâm mà HĐQT và Ban điều hành tập trung hướng tới, thông qua các định hướng cụ thể:

Đánh giá và nghiên cứu thị trường kỹ lưỡng trên cơ sở thận trọng trước khi quyết định đầu tư dự án

Thành lập, xây dựng cơ chế và đẩy mạnh hoạt động độc lập của bộ phận Thanh tra kiểm soát tập đoàn, bao gồm các chuyên gia, quản lý có kiến thức sâu sắc trong lĩnh vực phát triển BĐS, thiết kế kiến trúc, nội thất, thi công....

Xây dựng bộ phận Mua hàng, hoạt động độc lập với các Ban Quản lý dự án và trực thuộc quản lý trực tiếp của HĐQT và Ban Điều Hành, nhằm kiểm soát chất lượng đầu vào của các công trình và tăng cường tính minh bạch, tính độc lập của các ban Quản lý dự án với nhà thầu, nhà cung cấp.

Xây dựng thương hiệu Công ty, văn hóa doanh nghiệp dựa trên nền tảng triết lý của đạo Phật làm kim chỉ nam cho việc xây dựng đội ngũ người lao động mang phong cách và văn hóa API.

## **2. Báo cáo Ban kiểm soát**

### **2.1. Quyền hạn và trách nhiệm**

Căn cứ quyền hạn và trách nhiệm của Ban Kiểm soát theo quy định tại Điều 165 của Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã thực hiện các nội dung công việc sau:

- Xem xét, đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và hệ thống quản lý của Công ty trong suốt niên độ liên quan đến việc thực hiện và kế hoạch của Công ty năm 2018 đã được Đại hội cổ đông thông qua;
- Xem xét việc thực hiện quy trình, trình tự, thủ tục hồ sơ các Dự án đầu tư của Công ty;
- Tham gia kiểm tra chứng từ các Dự án, kiểm tra một số công trình đang thi công;

- Tham gia quyết toán năm các công trình, công ty con và các phòng ban trong công ty;
- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn và phát triển vốn;
- Xem xét, kiểm tra quy trình hạch toán, luân chuyển chứng từ kế toán;
- Giám sát kiểm tra các khoản đầu tư của Công ty;
- Giám sát việc chấp hành nghĩa vụ của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật (bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác);

## 2.2. Các cuộc họp BKS thực hiện trong năm:

STT	Thời gian	Nội dung
1	31/03/2018	Họp BKS quý I/2018
2	30/06/2018	Họp BKS quý II/2018
3	30/09/2018	Họp BKS quý III/2018
4	31/12/2018	Họp BKS quý IV/2018

## 2.3. Tình hình tham dự họp của các thành viên BKS

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Lã Thị Quy	Trưởng BKS	4/4	100%
2	Phạm Hoài Phương	Thành viên	4/4	100%
3	Vũ Phương Anh <sup>1</sup>	Thành viên	1/4	25%
4	Phạm Thị Tươi <sup>2</sup>	Thành viên	3/4	75%

(1) Bà Vũ Phương Anh có đơn từ từ nhiệm và được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

(2) Bà Phạm Thị Tươi được bầu bổ sung vào thành viên Ban Kiểm soát tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

#### **2.4. Về công tác điều hành của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc**

Hội đồng quản trị trong năm đã tổ chức các cuộc họp định kỳ, bất thường để trao đổi phân tích, đi đến thống nhất giữa các thành viên. HĐQT công ty đã ban hành các Nghị quyết chỉ đạo các phòng ban Công ty về việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 của Công ty. Các Nghị quyết chỉ đạo, lãnh đạo Ban điều hành thực hiện đúng theo luật và quy định của Nhà nước, chỉ đạo trong hoạt động đầu tư đúng hướng nhằm thực hiện mọi chủ trương nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, đảm bảo tuân thủ Điều lệ và Luật doanh nghiệp.

Hội đồng Quản trị phối hợp chặt chẽ với Ban Giám đốc trong quá trình chỉ đạo điều hành và trực tiếp tham gia tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong SXKD của Công ty trước hoàn cảnh suy thoái kinh tế trong nước và toàn cầu.

Về công tác điều hành Công ty, trong năm 2018 Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức thực hiện nghiêm túc các nghị quyết của Hội đồng Quản trị để từ đó đảm bảo tình hình tài chính luôn nằm trong tầm kiểm soát của Công ty và không xảy ra thất thoát nào.

#### **2.5. Về tình hình hoạt động của Công ty CP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương**

##### ***Về tình hình hoạt động kinh doanh:***

Năm 2018, được đánh dấu là năm thị trường Bất động sản đã có sự phục hồi và tăng trưởng. Công ty xác định tầm quan trọng đẩy mạnh tiến độ các dự án, tập trung việc giải ngân mạnh vốn để rút ngắn giai đoạn đầu tư. Do vậy, năm 2018 Công ty đã tiến hành vay vốn từ Ngân hàng để giải ngân cho dự án Royal Park Huế, dự án Đa Hội, dự án Aqua Park Bắc Giang.

##### ***Về tình hình hoạt động tài chính:***

Bổ trí được nguồn vốn đáp ứng đủ nhu cầu triển khai các Dự án của Công ty là vấn đề khó khăn mà Công ty phải đối mặt. Tổng Giám đốc và Ban điều hành đã tích cực huy động nguồn vốn từ các dự án, vay vốn từ các tổ chức tín dụng để có nguồn vốn giải ngân triển khai Dự án.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ, Công ty con và Báo cáo hợp nhất năm 2018 của Công ty đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Các báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

Trong công tác tài chính kế toán, hệ thống sổ sách biểu mẫu tương đối rõ ràng, hạch toán đúng chế độ kế toán. Công tác kiểm kê định kỳ tài sản của Công ty không thiếu hụt, mất mát, số lượng đúng với báo cáo sổ sách.

Ý kiến của Kiểm toán viên độc lập về Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty hợp nhất có một số ý kiến ngoại trừ. Chi tiết Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau: “*Như trình bày tại Thuyết minh số 9 – Phải thu ngắn hạn khác tại ngày 31/12/2018, 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.*”

***Tóm tắt tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2018:***

Tổng tài sản: 1.719.182.709.142 đồng, tăng: 34,51% so với cùng kỳ

Tài sản ngắn hạn: 1.504.596.409.704 đồng, tăng 59,64% so với cùng kỳ

Tài sản dài hạn: 214.586.299.438 đồng, giảm 36,06% so với cùng kỳ

Nợ phải trả: 1.250.454.253.196 đồng tăng 48,13% so với cùng kỳ

Nguồn vốn chủ sở hữu: 468.728.455.946 đồng, tăng 8,02% so với cùng kỳ.

***Phân tích một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính***

Khả năng thanh toán tổng quát = Tổng tài sản / tổng nợ = 1,37 lần

Khả năng thanh toán hiện hành = Tài sản ngắn hạn / Nợ ngắn hạn = 1,58 lần

Hệ số nợ = Tổng nợ / Tổng nguồn vốn = 2,67 lần

## **2.6. Kiến nghị của Ban kiểm soát**

Tập trung thi công các công trình trọng điểm, dở dang để thu hồi vốn nhanh, giảm lãi suất vay.

Tăng vốn điều lệ tại các thời điểm phù hợp để đảm bảo nguồn vốn đối ứng dự án và kế hoạch sản xuất kinh doanh

Đề nghị HĐQT, Ban điều hành chỉ đạo quyết liệt công tác nghiệm thu, thanh quyết toán và đẩy mạnh bán hàng để thu hồi vốn.

Đề nghị HĐQT tiếp tục xây dựng chiến lược trung dài hạn định hướng phát triển và cơ cấu bộ máy tổ chức tài chính của Công ty.

Tiếp tục hoàn thiện công cuộc đổi mới, tái cấu trúc phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh của Công ty. Rà soát, đánh giá hiệu quả hoạt động của các đơn vị đặt biệt là các Công ty con, phòng kinh doanh và có biện pháp tổ chức, sắp xếp, chấn chỉnh lại nhằm nâng cao hiệu quả của hoạt động sản xuất kinh doanh chung của toàn Công ty.

Tăng cường công tác đầu tư, tìm kiếm các dự án có hiệu quả.

Nâng cao chất lượng công tác lập hồ sơ ký kết, thực hiện thanh quyết toán các hợp đồng kinh tế.

Ban Kiểm soát kiến nghị HĐQT và Ban Tổng Giám đốc cần lưu ý và thận trọng trong việc sử dụng các nguồn lực của Công ty, đặc biệt là các khoản đầu tư, vốn góp vào các Công ty khác vì Công ty không thể kiểm soát được mức độ rủi ro của khoản đầu tư trên.

### **3. Báo cáo rủi ro**

#### **3.1. Rủi ro chung:**

##### **- *Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế***

Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng thu nhập cho xã hội, giúp doanh nghiệp bất động sản bán được sản phẩm. Tăng trưởng GDP 2019 dự báo ở mức khả quan là 7% so với năm 2018. Trong đó FDI vẫn là yếu tố cơ bản tạo nên sự tăng trưởng cho nền kinh tế Việt Nam.

##### **- *Rủi ro lạm phát***

Lạm phát ảnh hưởng tới giá nguyên vật liệu xây dựng, gây khó khăn trong quá trình thực hiện dự án. Do chi phí đầu vào tăng khiến các dự án BĐS tăng giá và khó bán hàng hơn. Chỉ số lạm phát biến động khiến cho lợi nhuận thực hiện của dự án sai lệch so với báo cáo tiền khả thi trước khi thực hiện dự án. Mục tiêu lạm phát trong năm 2019 của chính phủ đề ra là 4%.

##### **- *Rủi ro lãi suất***

Các dự án lớn chủ yếu thường dựa vào sự hỗ trợ tài chính của các ngân hàng. Chủ đầu tư thường phải đi vay vốn và chi phí sử dụng vốn sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư. Khách hàng cá nhân, nhà đầu tư nhỏ lẻ cũng vay khi mua dự án. Song, hiện nay lãi suất vay xây dựng ở Việt Nam vẫn còn quá cao so với các lĩnh vực khác, cộng thêm việc điều chỉnh lãi suất thả nổi, có thể tăng lên bất cứ lúc nào là một rủi ro khá lớn trong đầu tư kinh doanh bất động sản.

- **Rủi ro tỷ giá**

Với sự tăng mạnh của nguồn vốn FDI, khiến gia tăng một khối lượng lớn các chuyên gia nước ngoài dịch chuyển theo dòng vốn này và kèm theo đó là sự gia tăng nhu cầu nhà ở tại khu vực có đầu tư nguồn vốn FDI. Rủi ro tỷ giá sẽ tác động tới các doanh nghiệp BĐS thông qua tác động tới khả năng quyết định đầu tư vào bất động sản của các chuyên gia nước ngoài.

- **Rủi ro về luật pháp**

Các chính sách có tác động trực tiếp như thuế, ngân hàng, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản mới sửa đổi... đều ảnh hưởng rất lớn đến việc kinh doanh địa ốc. Nhà đầu tư cần theo dõi và phân tích những ảnh hưởng cụ thể của các chính sách đến dự án liên quan.

- **Rủi ro khác**

Bên cạnh những yếu tố rủi ro đã nêu trên, còn có các yếu tố rủi ro xảy ra do hiện tượng thiên nhiên khách quan, mang tính bất khả kháng như thiên tai (bão, lụt, hạn hán, dịch bệnh, động đất...), chiến tranh hoặc hỏa hoạn... Những rủi ro này nếu xảy ra sẽ gây ra không ít khó khăn và ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của API

### **3.2. Rủi ro đặc thù ngành BĐS**

**Rủi ro trong quá trình giải phóng mặt bằng:** Giải phóng mặt bằng ảnh hưởng đến tiến độ của dự án, bên cạnh đó là những chi phí phát sinh liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng

**Rủi ro về hạ tầng và môi trường quanh dự án:** Lưu ý những nơi có cơ sở hạ tầng yếu kém và ô nhiễm môi trường, thiếu thôn tiện ích... có thể làm giảm giá trị khai thác của dự án, thậm chí ế hàng và ngược lại. Trong đó bài học rủi ro về hạ tầng dễ thấy nhất trong dự án Khu công nghiệp Đa Hội khi API phải tự bỏ tiền túi để đầu tư đường xá, cơ sở xử lý rác thải ... để phát triển dự án.

**Rủi ro về đối thủ cạnh tranh tiềm ẩn hay mất cân đối cung cầu:** Việc có quá nhiều đối thủ sẽ có khả năng làm cung vượt cầu dẫn đến kết quả kinh doanh kém do giá bất động sản giảm, thậm chí là ế hàng.

**Rủi ro về kiến trúc phong thủy:** Thiết kế bất động yêu cầu sự cân bằng giữa ngũ hành và tư tưởng tôn giáo trong dự án là yếu tố cá biệt rất được quan tâm khi đầu tư kinh doanh bất động sản tại các quốc gia phương Đông. Tại API, việc thiết

kể được pha trộn giữa nhiều tư tưởng trong đó chủ đạo là triết lý Phật giáo phù hợp với các dự án hiện đại bên cạnh

**Rủi ro về năng lực tài chính:** API luôn đề cao rủi ro về năng lực tài chính của công ty, việc này thực hiện qua kế hoạch phân bổ vốn cho dự án. Với các dự án trọng điểm, API luôn duy trì mức dự phòng rủi ro để tránh trường hợp nguồn cung cấp vốn cho dự án gặp vấn đề khiến dự án bị trì hoãn. API luôn quan niệm rõ ràng: “Nếu không đủ vốn thì không nên làm Bất động sản”

**Rủi ro về ý tưởng sản phẩm hay định vị phân khúc thị trường không phù hợp:** Mặc dù là nhà thầu chuyên về Bất động sản, API lại sở hữu một phòng ban phát triển sản phẩm với những nhiệm vụ như nghiên cứu thị trường, marketing và PR cho các sản phẩm bất động sản. Điều này dẫn đến API luôn có được nghiên cứu khả thi bài bản cho dự án và phân khúc hàng hóa. Dự án Royal Park Bắc Ninh của API ngay từ khi mở bán đã bán hết gần 90% số lượng căn hộ.

**Rủi ro về năng lực quản lý dự án:** Để quản lý dự án API thực hiện thuê các nhà thầu chất lượng cho từng lĩnh vực trong dự án, tránh trường hợp lựa chọn nhà thầu theo cảm tính. Điều này giúp API tránh rủi ro về chất lượng, tiến độ và cả phát sinh chi phí cho dự án nếu như đội ngũ quản lý dự án không đủ năng lực.

**Rủi ro về năng lực vận hành bất động sản hay hậu mãi:** Đa phần chủ đầu tư chưa từng có kinh nghiệm vận hành tòa nhà hoặc không có quy trình quản lý chuyên nghiệp nhưng họ vẫn chi phối hoạt động này. Từ đó ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ không đạt yêu cầu hoặc sai quy định, chưa khai thác hết tiềm năng của tài sản và hiệu quả kinh doanh của bất động sản cũng không cao.

#### **4. Hệ thống quản lý rủi ro**

##### **4.1. Nguyên tắc hoạt động**

API nhận thức được trách nhiệm của cả Công ty về những vấn đề kinh tế, môi trường và xã hội, Điều này được quy định trong Quy chế nhân sự của công ty và văn hoá doanh nghiệp. Theo quan điểm của API, Việc phát triển kinh tế phải bao gồm sự phát triển bền vững và định hướng giá trị của Công ty.

Năm 2017 đánh giá một năm thăng hoa của thị trường bất động sản tại Việt Nam, API tiếp tục đánh giá đây là một môi trường năng động với nhiều cơ hội và rủi ro. Bởi vậy việc cân bằng giữa phát triển và giải quyết rủi ro để đảm bảo sự thành công lâu dài đối với hoạt động của Công ty.



API xây dựng hệ thống quản lý rủi ro kết hợp với quy trình Quản trị nội bộ nhằm mục đích xác định các mục tiêu kinh doanh cũng như khả năng tồn tại và cạnh tranh của doanh nghiệp trong dài hạn. Hệ thống quản lý rủi ro của API được xây dựng dựa trên tiêu chuẩn quốc tế, theo đó rủi ro phải được xác định, đánh giá và quản lý hợp lý bởi những kiểm soát viên nội bộ. Mọi thiết kế trong quy trình hướng tới sự minh bạch, chính xác, kịp thời từ các đơn vị kinh doanh nội bộ, tất cả được tích hợp vào Rủi ro chung cho Công ty API.

Để Hệ thống quản lý rủi ro đáp ứng cả yêu cầu về kinh doanh và pháp luật định. Các thay đổi trong khuôn khổ pháp lý liên quan đến quản lý rủi ro cũng được liên tục theo dõi và được cập nhật phù hợp.

Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát của Ban Kiểm soát thường xuyên được thông báo về việc Quản lý rủi ro trong báo cáo tổng hợp.

Để cấu trúc hệ thống quản lý rủi ro một cách có hệ thống, API tuân theo mô hình "Bảo vệ ba lớp" - một mô hình khuyến nghị của Liên minh châu Âu về Các Tổ chức Kiểm toán Nội bộ.

#### **4.2. Mô hình bảo vệ ba lớp**

Lớp bảo vệ đầu tiên trong mô hình trên đó là Việc phân chia trách nhiệm trong công việc cho từng cá nhân và từng bộ phận. Theo đó mỗi bộ phận phải có báo cáo về hoạt động rủi ro trong lĩnh vực, dự án mà bộ phận phụ trách. Các bộ phận, cá nhân phải nộp lại báo cáo hoạt động rủi ro hàng tuần cho bộ phận kiểm soát nội bộ của Công ty.

Lớp bảo vệ thứ 2 trong hệ thống kiểm soát là bộ phận kiểm soát nội bộ. Theo đó, kiểm soát nội bộ công ty có chức năng chính bao gồm: giám sát hoạt động của hệ thống và trình báo cáo tổng hợp về tình hình rủi ro cho Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát. Lớp bảo vệ thứ 2 đảm bảo rằng việc xác định sớm rủi ro luôn được kiểm soát từ những bộ phận riêng lẻ cho tới toàn bộ Công ty. Các kiểm soát viên có quyền được thực hiện những cuộc kiểm tra đột xuất nhằm phát hiện các rủi ro từ bộ phận. Bộ phận kiểm soát nội bộ còn thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo để tăng cường nhận thức của các cá nhân trong Công ty về việc quản lý rủi ro và tuân thủ các quy trình quản trị nội bộ.

Lớp bảo vệ thứ 3 là hoạt động Kiểm toán nội bộ. Hoạt động kiểm toán nội bộ được thực hiện nhằm kiểm tra tính chính xác và hiệu quả kinh tế của các hoạt động

có tính hệ thống và hoạt động của các bộ phận của phòng, là khoản đầu tư đem lại lợi nhuận lớn, tiềm năng nhưng cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro.

## 5. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

### 5.1. Lương thưởng, thù lao các thành viên HĐQT, BKS:

Căn cứ nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2018 của Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương, mức thù lao chi trả cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là trong năm là 3.000.000.000 đồng.

### 5.2. Giao dịch cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

Tổ chức /người giao dịch	Chức vụ	Người liên quan		Kết quả			SLCP sau GD	Tỷ lệ %
		Tên	Chức vụ	Mua	Bán	Ngày thực hiện		
ADVF				14.200		31/01/2018	6.315.600	17,84
ADVF				20.600		28/02/2018	6.336.200	17,90
ADVF				14.900		30/03/2018	6.351.100	17,94
ADVF				34.900		27/04/2018	6.386.000	18,04
Bà Huỳnh Thị Mai Dung	TV HĐQT			1.435.300		18/05/2018	2.440.300	6,89
ADVF				90.600		31/05/2018	6.476.600	18,30

Bà Huỳnh Thị Mai Dung	TV HĐQT			1.313.500		22/06/2018	3.753.800	10,60
ADVF				53.300		31/07/2018	6.529.900	18,45
ADVF				28.700		31/10/2018	6.558.600	18,53
ADVF				39.600		30/11/2018	6.598.200	18,64
ADVF				46.600		31/12/2018	6.644.800	18,77
ADVF				6.700		31/01/2019	6,651.500	18,79
ADVF				7.000		28/02/2019	6.658.500	18,81

## V. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### 1. Thông điệp của Chủ tịch

Kính gửi Quý vị cổ đông, đối tác và các đối tác, khách hàng và các đồng nghiệp thân mến

*“Không có con đường dẫn đến hạnh phúc. Hạnh phúc chính là con đường”*

*-Buddha-*

Tâm niệm *“Hành trình hạnh phúc”* giống như một bản cam kết sứ mệnh, bản tuyên ngôn hành động của API được áp dụng trong toàn hệ thống công ty và các chi nhánh. Chúng tôi đề tâm niệm ấy như ngọn hải đăng chiếu rọi trong tất cả những lĩnh vực mà API đang vươn mình trưởng thành.

Đứng trước những khó khăn và thách thức trong xu thế hội nhập và bùng nổ của thị trường bất động sản nói riêng và nền kinh tế Việt Nam nói chung, chúng tôi luôn kiên định tôn trọng bản lĩnh trước mỗi thử thách để vượt qua mỗi ngưỡng giới hạn của chính mình.

Chúng tôi luôn tâm niệm một dự án, một công trình mọc lên nếu chỉ là một mô hình công nghiệp nhân bản vô hồn thì cũng không để lại những giá trị, dấu ấn. Mỗi công trình phải là sự hòa quyện giữa giá trị nghệ thuật, hơi thở lịch sử và sắc màu văn hóa gắn với mỗi vùng miền nó hiện hữu, trở thành biểu tượng mới của mảnh đất ấy, đem đến những giá trị tốt nhất cho khách hàng và cho xã hội. Bên cạnh đó, chúng tôi đặc biệt đề cao những thiết kế xanh, đầu tư vào những giá trị dài hạn như giải pháp xử lý môi trường, đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, môi trường sinh thái, đầu tư phát triển hệ thống giáo dục tại địa phương và coi đó là một trong những giá trị cốt lõi mỗi dự án sẽ mang lại tại vùng miền nó hiện hữu.

Với tất cả niềm đam mê và niềm tin mãnh liệt rằng tất cả mọi người đều xứng đáng một cuộc sống tốt đẹp, môi trường sống, học tập và làm việc tại một môi trường xanh hiện đại, trong lành, chúng tôi kiến tạo những thành phố xanh – những thiên đường xanh – “nơi mong đến, chốn mong về” trong mơ cho người dân Việt Nam. Trong suốt 12 năm phát triển và hành động vì sứ mệnh “Phụng sự xã hội”, chúng tôi triển khai hàng loạt dự án bất động sản với định hướng khu đô thị phát triển xanh bền vững, nâng tầm vị thế và chất lượng cuộc sống của người dân bằng những công trình thiên nhiên được đầu tư kỹ lưỡng, hệ thống đường hạ tầng giao thông, nhà máy xử lý rác thải, khu vui chơi cho trẻ em, trường học quốc tế,...

Bên cạnh những niềm vinh dự và tự hào lớn lao từ sự công nhận của lãnh đạo chính quyền địa phương các tỉnh thành nơi chúng tôi đang phát triển các dự án (Bắc Ninh, Thái Nguyên, Huế, Phú Yên, Bắc Giang, Lạng Sơn...), hạnh phúc của người APEC giờ đây chính là những không gian xanh trong lành tại Huế, Thái Nguyên,

môi trường sống chất lượng cho người dân Bắc Ninh, Bắc Giang, Phú Yên, Lạng Sơn khu vui chơi rộn ràng tiếng cười của những em nhỏ Đa Hội từng phải sống chung với rác, là con đường mới nối gần khoảng cách từ Đa Hội đến Hà Nội,...

Với sứ mệnh tiên phong kiến tạo giá trị cộng đồng, API phát triển trên cơ sở hiệu quả kinh doanh gắn liền với trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường. Đặt “giá trị cộng đồng” là mục tiêu xuyên suốt mọi hoạt động của API, chúng tôi sẽ tiếp tục đặt những viên gạch chắc chắn xây dựng công cuộc kinh doanh bền vững, cho một doanh nghiệp của tương lai nơi lợi ích cá nhân song hành với lợi ích của cả xã hội và thế giới. *Av*



Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Đỗ Lăng

## 2. Tổng quan Báo cáo phát triển bền vững

### Xác định tầm nhìn và cam kết của doanh nghiệp:

Phát triển bền vững được định nghĩa là một sự phát triển về mọi mặt trong xã hội hiện tại mà vẫn phải bảo đảm sự tiếp tục phát triển trong tương lai xa. Khái niệm này hiện đang là mục tiêu hướng tới nhiều quốc gia trên thế giới, mỗi quốc gia sẽ dựa theo đặc thù kinh tế, xã hội, chính trị, địa lý, văn hóa... riêng để hoạch định chiến lược phù hợp nhất với quốc gia đó.

Trên cơ sở khái niệm chung về phát triển bền vững, Ban lãnh đạo công ty xác định tầm nhìn và cam kết của doanh nghiệp đối với xã hội: “Phụng sự vì sự hạnh phúc của xã hội và cộng đồng.” Không chỉ xây dựng một công ty hạnh phúc, chúng tôi còn lan tỏa sự hạnh phúc của mình cho toàn xã hội.

### 2.1. Hồ sơ về tổ chức: Tham khảo mục thông tin tại bản Báo cáo thường niên 2017

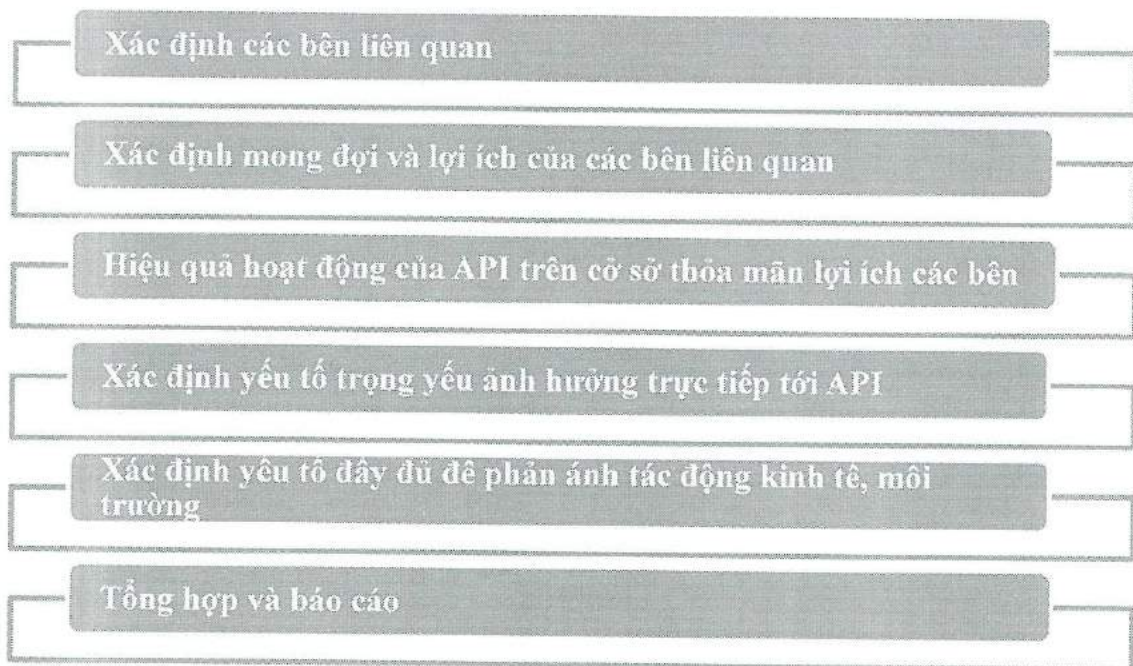
### 2.2. Hồ sơ báo cáo

Phạm vi báo cáo/ Kỳ báo cáo/ Chu kỳ báo cáo	Hoạt động của CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương và các Công ty con trên lãnh thổ Việt Nam. Thông tin và dữ liệu trong báo cáo được cập nhật từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
---	---

	cùng một số chỉ tiêu có dữ liệu lịch sử để thể hiện tính tăng trưởng và phát triển trong một giai đoạn của Công ty.
Tiêu chuẩn áp dụng	<p>Báo cáo phát triển bền vững năm 2018 của API được tích hợp, gắn chặt chẽ với Báo cáo thường niên. Báo cáo được xây dựng “<i>phù hợp</i>” dựa theo Hướng dẫn lập Báo cáo Phát triển bền vững của Tổ chức sáng kiến toàn cầu (Global Reporting Initiative - GRI).</p> <p>Bên cạnh đó báo cáo còn tham chiếu theo Tài liệu hướng dẫn doanh nghiệp lập báo cáo thường niên năm 2018 của Vietnam Annual Report Awards (ARA), Hướng dẫn công bố thông tin về môi trường và xã hội của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, IFC và Thông tư 155/2015/TT-BTC Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính.</p>
Liên hệ	<p>Báo cáo phát triển bền vững của API được thực hiện bởi đội ngũ nhân viên đến từ các phòng ban công ty</p> <p>Mọi khuyến nghị, ý kiến đóng góp cho hoạt động phát triển bền vững của Công ty xin vui lòng liên hệ với chúng tôi theo địa chỉ liên lạc dưới đây:</p> <p>Bà Nguyễn Thị Ái Vân  Địa chỉ: Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương,  Tầng 03, số 444 đường Hoàng Hoa Thám, Quận Tây Hồ, Hà Nội  E-mail: <a href="mailto:vannta@apec.com.vn">vannta@apec.com.vn</a>  Số: (+84) 24.3573 0200 (SML: 678)</p>

### 2.3. Quy trình và tiêu chí báo cáo:

#### 2.3.1. Quy trình xác định nội dung báo cáo:



### 2.3.2. 03 yếu tố tác động của API liên quan đến phát triển bền vững

Việc đánh giá tác động từ hoạt động của API lên 03 yếu tố KINH TẾ, XÃ HỘI VÀ MÔI TRƯỜNG sẽ giúp API xác định được vai trò, trách nhiệm và các hành động cần thiết để đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty và đóng góp chung vào sự phát triển bền vững của Việt Nam.

**KINH TẾ:** Phát triển kinh tế thị trường năng động, bền vững và nâng cao năng lực cạnh tranh gắn liền với phát triển nguồn nhân lực.

**XÃ HỘI:** Tích cực tham gia các hoạt động xã hội, giao lưu văn hóa và tạo giá trị cho cộng đồng.

**MÔI TRƯỜNG:** Hỗ trợ và triển khai thực hiện các hoạt động thiết thực để bảo vệ môi trường; kiến tạo môi trường xanh.

### 2.3.3. Mục tiêu phát triển bền vững:

API xây dựng mục tiêu phát triển bền vững dựa trên 17 mục tiêu phát triển bền vững thiên niên kỷ đến năm 2030 của Liên Hợp Quốc bao gồm:

Tại Hội nghị Thượng đỉnh Liên hiệp quốc về phát triển bền vững diễn ra ở New York (Mỹ) từ ngày 25 đến 27-9-2015, 193 quốc gia thành viên Liên hiệp quốc đã thông qua **Chương trình Nghị sự toàn cầu về phát triển đến năm 2030** với **17 Mục tiêu Phát triển Bền vững (SDG)** như một lộ trình để **Chấm dứt đói nghèo, Chống bất bình đẳng và Chống biến đổi khí hậu** trong 15 năm tới.

17 SDG sẽ giải quyết các vấn đề ở cả các nước giàu và nước nghèo, thay thế cho kế hoạch hành động trước đó là Các Mục tiêu Phát triển Thiên niên kỷ (MDG) tập trung chủ yếu vào giảm nghèo ở các nước đang phát triển, sẽ kết thúc vào cuối năm 2015.

- |  |   |
|--|---|
|  <p><b>1 XÓA NGHÈO</b><br/>Chấm dứt nghèo nàn trong tất cả mọi hình thức ở mọi nơi</p>  |  <p><b>2 XÓA ĐUỐI</b><br/>Chấm dứt nạn đói, đạt được an ninh lương thực, cải thiện dinh dưỡng và thúc đẩy nông nghiệp bền vững</p>   |
|  <p><b>3 SỨC KHỎE TỐT &amp; CUỘC SỐNG HẠNH PHÚC</b><br/>Đảm bảo cuộc sống khỏe mạnh và thúc đẩy hạnh phúc cho mọi lứa tuổi</p>  |  <p><b>4 GIÁO DỤC CHẤT LƯỢNG</b><br/>Đảm bảo giáo dục chất lượng toàn diện và công bằng, thúc đẩy cơ hội học tập suốt đời cho tất cả mọi người</p>   |
|  <p><b>5 BÌNH ĐẲNG GIỚI</b><br/>Đạt được bình đẳng giới và trao quyền cho tất cả mọi phụ nữ và trẻ em gái</p>   |  <p><b>6 NƯỚC SẠCH &amp; VỆ SINH</b><br/>Đảm bảo quản lý bền vững và cung cấp nước và điều kiện vệ sinh cho tất cả mọi người</p>   |
|  <p><b>7 NĂNG LƯỢNG SẠCH &amp; GIÁ HỢP LÝ</b><br/>Đảm bảo tiếp cận năng lượng giá hợp lý, đáng tin cậy, bền vững và hiện đại cho tất cả mọi người</p>               |  <p><b>8 TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ &amp; VIỆC LÀM BỀN VỮNG</b><br/>Thúc đẩy tăng trưởng kinh tế bền vững, toàn diện, liên tục, tạo việc làm đầy đủ, hiệu quả, bền vững cho tất cả mọi người</p>  |
|  <p><b>9 CÔNG NGHIỆP, SÁNG TẠO &amp; HẠ TẦNG</b><br/>Xây dựng cơ sở hạ tầng vững chắc, thúc đẩy công nghiệp hóa toàn diện, bền vững và khuyến khích đổi mới</p>     |  <p><b>10 GIẢM BẤT BÌNH ĐẲNG</b><br/>Giảm bất bình đẳng trong mỗi quốc gia và giữa các quốc gia</p>  |
|  <p><b>11 THÀNH PHỐ &amp; CỘNG ĐỒNG BỀN VỮNG</b><br/>Làm cho các thành phố và khu vực sinh sống của con người trở nên toàn diện, an toàn, linh động và bền vững</p> |  <p><b>12 TIÊU DÙNG &amp; SẢN XUẤT CÓ TRÁCH NHIỆM</b><br/>Đảm bảo các mô hình sản xuất và tiêu dùng bền vững</p>   |
|  <p><b>13 HÀNH ĐỘNG BẢO VỆ KHÍ HẬU</b><br/>Hành động khẩn cấp để ứng phó biến đổi khí hậu và các tác động của nó</p>  |  <p><b>14 CUỘC SỐNG DƯỚI NƯỚC</b><br/>Bảo tồn và sử dụng bền vững các đại dương, biển và các nguồn tài nguyên biển</p>   |
|  <p><b>15 CUỘC SỐNG TRÊN MẶT ĐẤT</b><br/>Bảo vệ các hệ sinh thái, quản lý bền vững rừng, chống sa mạc hóa, ngăn suy thoái đất và mất đa dạng sinh học</p>           |  <p><b>16 XÃ HỘI HÒA BÌNH</b><br/>Thúc đẩy xã hội hòa bình, cung cấp quyền tiếp cận tư pháp cho tất cả mọi người, xây dựng thể chế hiệu quả, trách nhiệm và toàn diện ở tất cả các cấp</p> |
|  <p><b>17 QUAN HỆ ĐỐI TÁC TOÀN CẦU</b><br/>Tăng cường các phương tiện thực hiện và tạo sức sống mới cho các đối tác toàn cầu để phát triển bền vững</p>             |   |





API đã thực hiện tốt một số tiêu chí phát triển bền vững như sau:

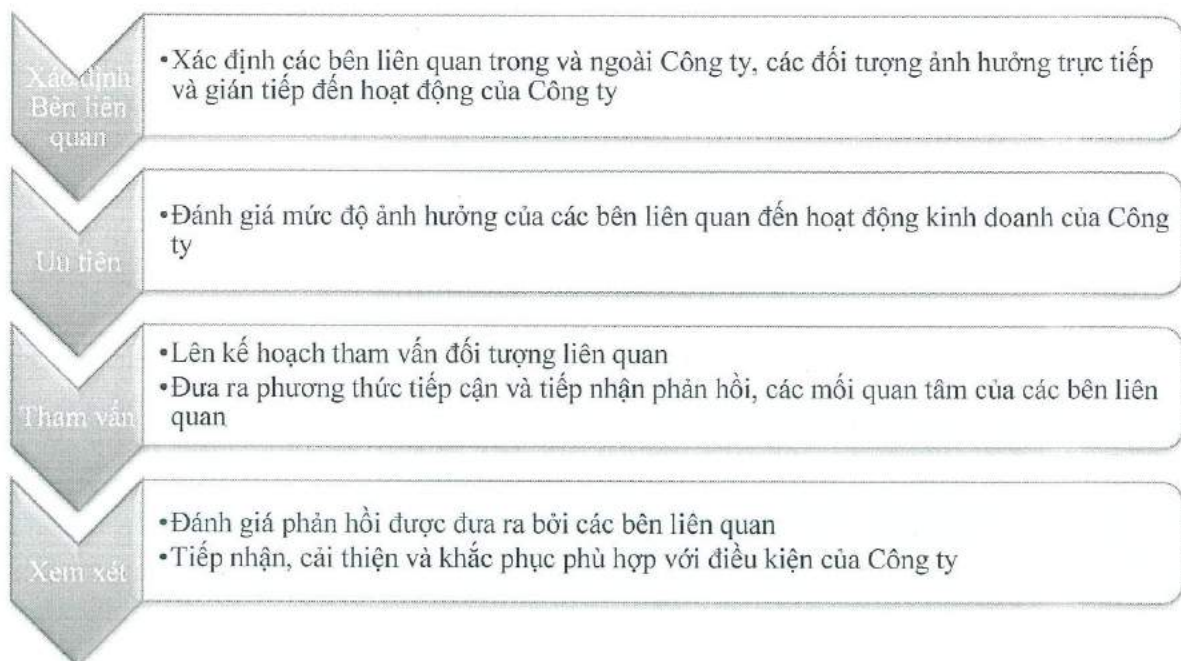
3	Sức khỏe tốt, cuộc sống hạnh phúc	API có môi trường làm việc năng động, hạnh phúc và xanh. Văn phòng làm việc luôn đủ ánh sáng, trang thiết bị đầy đủ; Chúng tôi trả lương xứng đáng và có nhiều phụ cấp đi kèm. Chúng tôi có thực hiện mời bệnh viện đến kiểm tra sức khỏe định kỳ cho nhân viên; Các hoạt động đào tạo và teambuilding luôn hiện hữu định kỳ giúp gắn kết các nhân viên; Do đó, chúng tôi thực sự tạo ra cuộc sống đẹp và đảm bảo sức khỏe cho cán bộ nhân viên.
5	Bình đẳng giới	Tại API, chúng tôi không phân biệt giới tính, cơ cấu nhân sự về giới tính luôn đạt tỷ lệ xấp xỉ 50/50. Các nhân viên nữ có cơ hội thăng tiến và phát triển bản thân như các nhân viên nam. Cụ thể trong năm 2017 vừa rồi chúng tôi có bổ nhiệm một số nhân sự nữ vào ban điều hành của Công ty.
8	Việc tăng trưởng kinh tế và việc làm bền vững	Năm 2017, API góp phần không nhỏ vào nền kinh tế với Doanh thu lên tới 268 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế hơn 55 tỷ đồng. Trong những năm tới, API cũng đặt mục tiêu kinh doanh tốt hơn nữa, đóng góp vào sự phát triển bền vững của nền kinh tế.
9	Công nghiệp sáng tạo và hạ tầng	Dự án KCN vừa và nhỏ Đa Hội là một trong số các dự án KCN xanh mà API đã, đang và sẽ triển khai. Chúng tôi thay đổi cách nhìn toàn diện về KCN truyền thống với chỉ các nhà máy, công xưởng. Nay, KCN mà API làm chủ đầu tư có những tiện ích không khác gì các resort, nhiều cây xanh như công viên và có thêm khu vui chơi cho trẻ em.
11	Thành phố và cộng đồng bền vững	Mỗi bước chân đi qua, API luôn để lại dấu ấn sâu đậm cho chính quyền và người dân địa phương. Chúng tôi xây dựng những ngôi nhà và hiện thực hóa giấc mơ về một môi trường sống lý tưởng với nhiều cây xanh, bảo vệ sự trường tồn của tự nhiên và không gian sống trong lành cho người Việt.
12	Tiêu dùng và sản xuất có trách nhiệm	Tại API, chúng tôi xây dựng mô hình hoạt động và kiểm soát nội bộ bền vững. Chúng tôi phân chia nhiệm vụ và phạm vi hoạt động của các phòng ban một cách rõ ràng để đề cao trách nhiệm trong công tác. Sự giao lưu và kết nối giữa các phòng ban cũng được giám sát chặt chẽ để thúc đẩy cơ chế hoạt động bền vững, đặt nền móng cho thể hệ sau tiếp nối và thực hiện triển khai.
13	Hành động	API hiểu rằng khí hậu toàn cầu đang bị biến đổi, do đó

	bảo vệ khí hậu	chúng tôi hướng tới việc xây dựng các nhà máy rác thải góp phần xử lý các vấn đề ô nhiễm phát sinh. Tháng 3/2018, chúng tôi đã khai trương nhà máy xử lý rác thải đầu tiên tại Đa Hội, đánh dấu bước khởi đầu của Sứ mệnh này.
17	Quan hệ đối tác toàn cầu	Trong quá trình hoạt động, API đã tiếp xúc làm việc và hợp tác với nhiều đối tác trong và ngoài nước. Cổ đông lớn của API là các quỹ nước ngoài, có 1 TV HĐQT của API là người nước ngoài. Đối tác cung cấp sản phẩm, dịch vụ của API cũng là đơn vị nước ngoài. Hơn 70% nhân sự tuyển dụng vào API phải yêu cầu có chứng chỉ tiếng anh. Chúng tôi mong muốn xây dựng nhân sự API phải trở thành <b>công dân toàn cầu</b> . API khẳng định vị trí trong nước và tham vọng mang Giác mơ Việt ra ngoài bờ cõi để sánh vai cùng các nước trên thế giới!

### 3. Gắn kết các bên liên quan

Trên cơ sở công khai, minh bạch và trung thực, Công ty đã thiết lập một loạt các kênh truyền thông như khảo sát, hội thảo trong đó một số hoạt động được thiết kế đặc biệt cho từng nhóm Bên liên quan nhằm xây dựng cơ chế để các bên liên quan đều có thể tham gia ý kiến, đóng góp vào hoạt động hiệu quả của API.

#### Quy trình xác định các Bên liên quan của API như sau:





Bên liên quan	Phương pháp tham vấn	Vấn đề được các Bên liên quan đưa ra	Hành động của Công ty
Khách hàng	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tổ chức các cuộc khảo sát nhằm lấy kiến đóng góp của khách hàng sử dụng sản phẩm, dịch vụ.</li> <li>Cập nhật thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Danh mục sản phẩm/ dịch vụ đa dạng, đáp ứng nhu cầu của nhiều nhóm đối tượng khách hàng khác nhau.</li> <li>Ứng dụng công nghệ cao vào các sản phẩm/dịch vụ và ứng dụng.</li> <li>Giá cả phù hợp.</li> <li>Đối xử bình đẳng giữa các nhóm khách hàng</li> <li>Dịch vụ chăm sóc khách hàng, các kênh giải đáp khách hàng</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Các sản phẩm/dịch vụ được cung cấp đa dạng và đảm bảo chất lượng, nỗ lực đáp ứng một cách tốt nhất nhu cầu của các đối tượng khách hàng khác nhau.</li> <li>Nghiên cứu và phát triển các sản phẩm công nghệ cao phục vụ khách hàng.</li> <li>Nâng cao chất lượng đội ngũ nhân viên và tăng cường</li> </ul>

			<p>các hoạt động chăm sóc khách hàng.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Thường xuyên tương tác, trao đổi và tiếp nhận các phản hồi từ phía khách hàng.</li> </ul>
Đối tác/Nhà cung cấp	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gặp gỡ và trao đổi trực tiếp.</li> <li>• Các kênh liên lạc khác (email, điện thoại)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh.</li> <li>• Hợp tác trên tinh thần các bên cùng có lợi.</li> <li>• Minh bạch, đảm bảo công bằng giữa các đối tác</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đánh giá thường xuyên năng lực của các đối tác trong việc cung cấp sản phẩm, dịch vụ, đảm bảo lợi ích của các bên</li> </ul>
Nhân viên	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Khảo sát, đánh giá, lấy ý kiến sự hài lòng về môi trường làm việc, các chính sách lương, thưởng, phúc lợi...</li> <li>• Thực hiện các chương trình đào tạo nội bộ.</li> <li>• Tổ chức các sự kiện định kỳ, hoạt động nội bộ tại Công ty: hoạt động văn nghệ, thể thao, đoàn thể,...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Môi trường làm việc thoải mái, không phân biệt đối xử.</li> <li>• Chính sách đào tạo, phát triển và cơ hội thăng tiến.</li> <li>• Chính sách phúc lợi, lương thưởng và chế độ làm việc tốt.</li> <li>• Công tác tuyển dụng</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiện đại, giúp nâng cao hiệu suất làm việc cho nhân viên.</li> <li>• Các chính sách đãi ngộ được công khai minh bạch, đánh giá công bằng đối với những đóng góp vào sự phát triển Công ty của người lao động.</li> <li>• Xây dựng cơ chế tuyển dụng rõ ràng.</li> </ul>
Cổ đông	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gặp gỡ và trao</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hiệu quả hoạt động</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thực hiện báo</li> </ul>

và đầu tư	<p>Nhà đầu tư đòi trực tiếp với các Cổ đông và Nhà đầu tư</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên, ĐHĐCĐ bất thường;</li> <li>• Tổ chức các hội nghị/hội thảo Nhà đầu tư; Dẫn đầu thường niên để chia sẻ thông tin và cơ hội mở rộng đầu tư.</li> </ul>	<p>kinh doanh đạt được, hiệu quả sử dụng vốn đầu tư.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Năng lực quản trị của doanh nghiệp.</li> <li>• Minh bạch thông tin và đảm bảo quyền lợi của nhà đầu tư.</li> <li>• Giá trị thị trường của cổ phiếu và giá trị của doanh nghiệp.</li> <li>• Đối xử giữa các nhóm cổ đông</li> <li>• Chi trả cổ tức cho cổ đông và nhà đầu tư.</li> </ul>	<p>cáo, công bố thông tin thường xuyên, đều đặn, dễ dàng tiếp cận để các cổ đông có thể cập nhập được hoạt động kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Đảm bảo sự bình đẳng giữa các nhóm cổ đông trong Công ty.</li> <li>• Hoàn thiện mô hình quản trị doanh nghiệp, hệ thống quản trị rủi ro, kiểm soát nội bộ, giám sát tuân thủ, nâng cao hiệu quả hoạt động</li> <li>• Duy trì chính sách chi trả cổ tức đều đặn</li> </ul>
Cộng đồng địa phương	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tổ chức các chương trình, sự kiện vì cộng đồng trên khắp các tỉnh thành cả nước.</li> <li>• Tổ chức các chương trình về bảo vệ môi trường.</li> <li>• Tài trợ các đơn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Các hoạt động chung tay vì cộng đồng.</li> <li>• Các giải pháp nhằm ứng phó với biến đổi khí hậu.</li> <li>• Các biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tích cực tham gia, hưởng ứng đều đặn các chương trình từ thiện, tình nguyện, các hoạt động vì cộng đồng.</li> <li>• Xây dựng các chiến lược phát triển bền vững gắn với</li> </ul>

	<p>vị xã hội, cộng đồng.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hưởng ứng các cuộc vận động về hiến máu nhân đạo, kêu gọi vì người nghèo,...</li> </ul>		<p>các yếu tố môi trường, quản trị doanh nghiệp</p>
<p>Chính quyền, cơ quan nhà nước</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tham gia các hội nghị, hội thảo chuyên ngành chứng khoán do Chính phủ, các Bộ ngành tổ chức.</li> <li>Thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các nghĩa vụ về thuế và phí theo quy định.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tuân thủ đúng pháp luật.</li> <li>Tuân thủ nghĩa vụ công bố thông tin theo đúng yêu cầu.</li> <li>Tuân thủ nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước.</li> <li>Ý kiến đóng góp đối với việc xây dựng phát triển thị trường</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tuân thủ chặt chẽ các điều luật, quy định và hướng dẫn của các cơ quan quản lý.</li> <li>Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin đầy đủ và đúng thời hạn</li> <li>Tích cực tham gia các chương trình hội thảo, đóng góp ý kiến xây dựng thị trường, phát triển sản phẩm mới</li> </ul>
<p>Báo chí, Cơ quan truyền thông</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hợp báo, trả lời phỏng vấn báo chí.</li> <li>Thực hiện thông cáo báo chí khi có sự kiện.</li> <li>Website, mạng xã hội.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chia sẻ các thông tin, ý kiến của các chuyên gia, lãnh đạo về tình hình thị trường.</li> <li>Minh bạch thông tin tài chính.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hỗ trợ, chủ động tương tác thường xuyên với các cơ quan báo chí, truyền thông.</li> <li>Tăng cường thông tin gửi tới cơ quan truyền thông, các tin ngắn, bài viết phân tích chuyên</li> </ul>

#### 4. Phát triển người API

*“Đứng trong top 10 công ty có môi trường làm việc lý tưởng và đáng mơ ước nhất Việt Nam”*

*Chủ tịch: Nguyễn Đỗ Lăng*

##### **Con người là động lực của sự phát triển**

Con người, với khả năng sáng tạo, lao động cần cù siêng năng của mình, đã phát minh ra những dụng cụ từ ban đầu là thô sơ cho đến phát triển công nghệ cao, khoa học kỹ thuật cao như ngày nay đã phục vụ được nhu cầu bản thân và phát triển xã hội. Tại API sự sáng tạo đó nằm trong thiết kế mà từng dự án chúng tôi thực hiện.

##### **4.1. Môi trường làm việc chuyên nghiệp**

Năm 2018 API đã thực hiện khảo sát trên hệ thống toàn bộ nhân viên để nhận ý kiến của người lao động về môi trường làm việc tại API. Theo đó các nhân viên đều cảm thấy hạnh phúc với những gì API đã và đang thực hiện dựa trên các tiêu chí đánh giá:

- Công bằng
- Minh bạch
- Cân bằng giữa cuộc sống và công việc
- Sự phát triển bản thân
- Sự công nhận
- Tinh thần đồng đội

Dựa trên các chia sẻ và góp ý của nhân viên, Ban lãnh đạo API tiến hành đưa ra thiết kế để thay đổi môi trường làm việc cho người lao động trong năm 2018.

- Đảm bảo quyền lợi cho người lao động:
  - Tất cả các cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty đều được ký hợp đồng lao động và hưởng đầy đủ các quyền lợi theo quy định pháp luật.
  - Công ty cam kết tuyệt đối không sử dụng lao động dưới tuổi vị thành niên và lao động cưỡng bức.



- Chế độ làm việc: Các cán bộ nhân viên API đều có chung khung thời gian làm việc là 8 giờ/ngày, 5 ngày/tuần, được hưởng chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép, nghỉ việc riêng có hưởng nguyên lương theo đúng quy định của Luật Lao động.
- Chế độ phụ cấp: Ngoài chế độ lương thưởng theo quy định tại công ty, cán bộ nhân viên còn được hưởng các khoản phụ cấp, trợ cấp ưu đãi khác tùy thuộc vào đặc thù công việc, vị trí công tác, và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty như Phụ cấp ăn trưa; Phụ cấp xăng xe/đi lại; Phụ cấp phương tiện đưa đón cán bộ nhân viên Công ty...

*Đơn vị: đồng*

STT	Nội dung phụ cấp, trợ cấp ưu đãi	Giá trị
1	Phụ cấp xăng xe/đi lại	4,000,000/tháng/manager
2	Phụ cấp đưa đón cán bộ nhân viên	Theo quy định của Công ty
3	Phụ cấp nuôi con nhỏ	Theo quy định của Công ty
4	Ngày 8/3 và ngày 20/10	300,000/người/dịp
5	Tết thiếu nhi ngày 1/6	300,000/cháu
6	Rằm trung thu	300,000/cháu
7	Cưới xin, ma chay, hoàn cảnh khó khăn	1,000,000/người/lần
	Hỗ trợ đội đá bóng	3,500,000/tháng
	Thuê giáo viên dạy yoga	2,500,000/tháng
	Chi phí tập gym	1,000,000/người/tháng

- Lương, thưởng và chế độ phúc lợi: API luôn chú trọng cải thiện chế độ đãi ngộ, tăng phúc lợi cho cán bộ nhân viên, đảm bảo cơ chế tiền lương thực sự là động lực thúc đẩy kinh doanh và theo thông lệ thị trường.

Các chế độ phúc lợi tiêu chuẩn dành cho cán bộ nhân viên Công ty bao gồm:

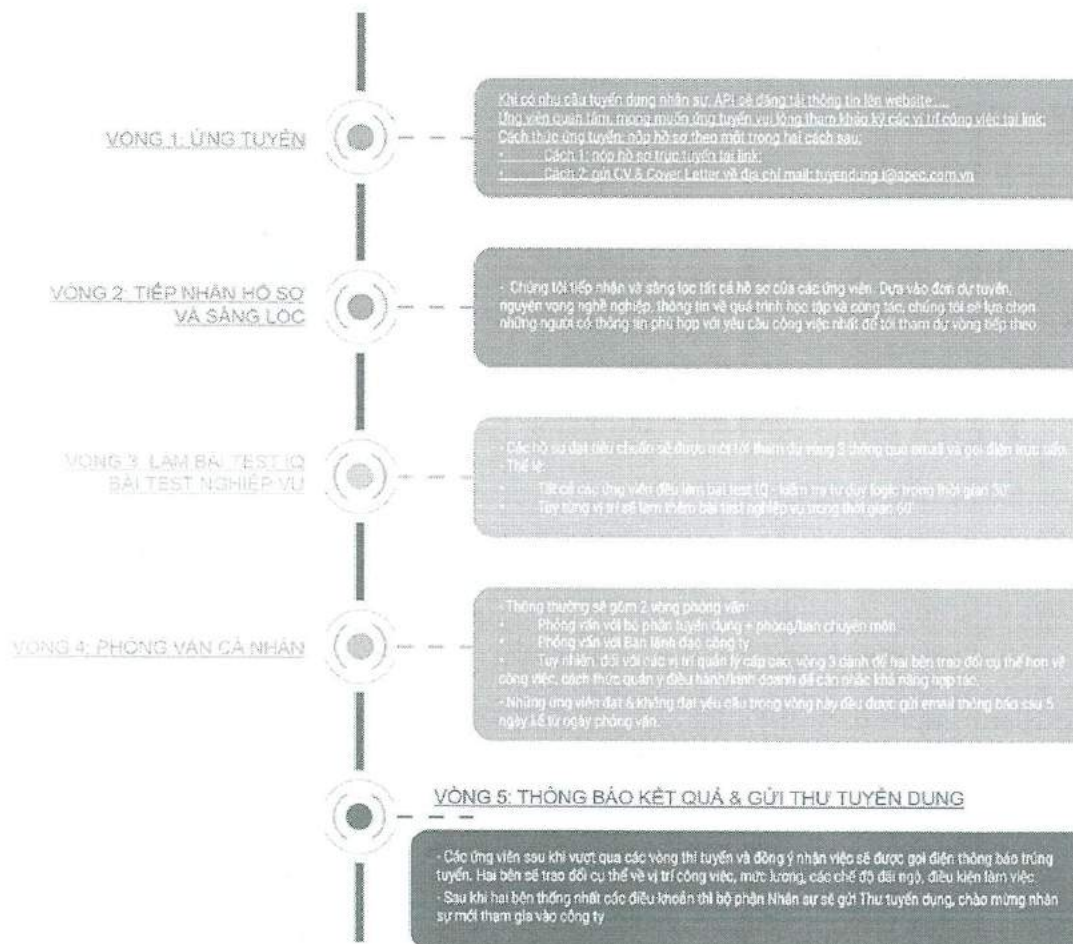
- Bảo hiểm xã hội;
- Bảo hiểm y tế;
- Bảo hiểm chăm sóc sức khỏe;
- Chế độ nghỉ thai sản;
- Chế độ thất nghiệp;



- Các phúc lợi khác.

## 4.2. Tuyển dụng

Các chương trình tuyển dụng tại API luôn được thực hiện công khai, minh bạch và khách quan thông qua các cơ chế, quy trình từ việc đăng tin tuyển dụng, sàng lọc hồ sơ ứng viên, kiểm tra trình độ và phỏng vấn phù hợp với từng vị trí chức danh cần tuyển dụng, đảm bảo bình đẳng cho tất cả các ứng viên tham gia. Bên cạnh các hình thức tuyển dụng truyền thống, hàng năm API còn tổ chức các khóa thực tập sinh, mang tới cơ hội thực tập vô cùng quý giá cho các bạn sinh viên đam mê lĩnh vực đầu tư, thiết kế, mua hàng, quản lý dự án bất động sản và có ý định gắn bó lâu dài cùng công ty.



Từ đầu năm 2018, API đã thiết kế và thực hiện chương trình CEO, đây là chương trình hỗ trợ các bạn trẻ trong các lĩnh vực thiết kế, tài chính có đam mê và tinh thần khởi nghiệp sẵn sàng tham gia với định hướng làm lãnh đạo phòng ban

theo lộ trình từ 3-7 năm.

Bên cạnh chương trình trong năm API liên tục tuyển dụng nhân lực để phát triển các dự án.

#### **4.3. Phát triển nguồn nhân lực:**

*“Nỗ lực và miệt mài từ những bước đi đầu tiên, API đã làm nên những điều kỳ diệu để tôn vinh thương hiệu Việt và tự hào là Tập đoàn đầu tư BĐS hàng đầu Việt Nam được xây dựng bởi chính những người con Việt và thành công bởi chính trí tuệ, bản lĩnh và khát vọng Việt Nam”*

**Hoạt động đào tạo nội bộ:** Tổ chức các khóa học ngắn để bổ sung kiến thức cho nhân viên các phòng ban về nghiệp vụ, kỹ năng phù hợp.

##### **Hoạt động đào tạo theo chương trình:**

API hỗ trợ chi phí cho những nhân viên có nhu cầu trao đổi, bổ sung bằng cấp thuộc ngành nghề bất động sản và các khóa học về quản trị

API tổ chức 02 buổi đào tạo các kỹ năng mềm, ứng xử trong công việc để tăng thêm mức độ tương tác giữa các cán bộ nhân viên.

**Phúc lợi và thu nhập:** API có quy chế về Chính sách chăm sóc sức khỏe, chính sách lương, chính sách thưởng, Hệ thống tính hiệu quả làm việc cho người lao động Công ty.

**Truyền thống nội bộ:** Công bằng, hạnh phúc, hợp tác, chia sẻ, chuyên nghiệp

#### **4.4. Cuộc sống API**

*“Nếu như bạn yêu công việc bạn đang làm bằng cả trái tim và khối óc của mình thì chắc chắn bạn không phải làm việc một ngày nào trong đời”*

Ở API, chúng tôi xây dựng một môi trường làm việc hạnh phúc nơi công việc trở thành niềm đam mê của mỗi thành viên. Sáng tạo, trách nhiệm và không ngừng nỗ lực hết mình là cách chúng tôi hoàn thành công việc của mình mỗi ngày.

Nằm trên tầng ba của tòa nhà Grandplaza nhìn ra đường Trần Duy Hưng, văn phòng API là ngôi nhà thứ hai của mọi thành viên trong công ty. Chúng tôi không chỉ cam kết một môi trường làm việc lý tưởng nơi tất cả mọi người được phát triển tối đa khả năng của mình mà chúng tôi còn cố gắng đem tới cho các thành viên những trải nghiệm đa dạng về nghề nghiệp và nhân sinh quan.

##### **4.4.1. VĂN HOÁ API**

*Môi trường làm việc “Thế giới phẳng”*

Ở API, mọi thông tin đều được công khai và minh bạch với tất cả các thành viên trong công ty. Không phân biệt chức vụ và phòng ban, tất cả mọi người đều bình đẳng và được thỏa sức thể hiện và cống hiến hết mình trong năng lực, hiểu biết và đam mê của bản thân.

### ***Đạo Phật là định hướng quản trị của chúng tôi***

Ở API, chúng tôi luôn quan niệm rằng mọi nỗ lực và sự thay đổi của từng thành viên của công ty phải xuất phát từ bên trong cá nhân mỗi người. Học hỏi từ triết lý thiền định trong Phật giáo, chúng tôi tin rằng sự hạnh phúc và bình yên trong tâm hồn, sự tập trung cao độ với từng việc nhỏ chính là chìa khóa mở cánh cửa thành công trong cuộc sống.

### ***Văn hóa bắt buộc Đọc sách***

*“Việc đọc rất quan trọng. Nếu bạn biết cách đọc, cả thế giới sẽ mở ra cho bạn”*

*“Reading is important. If you know how to read then the whole world opens up to you”*

*-Barack Obama-*

Tại API chúng tôi xây dựng văn hóa bắt buộc “Đọc sách”. API xây dựng tủ sách cho Công ty và yêu cầu tất cả các cán bộ nhân viên của Công ty phải đọc ít nhất 12 cuốn/năm, hàng tháng phải review về một cuốn sách mà mình đã đọc. Chúng tôi tin rằng, sách là Sếp, là đồng nghiệp cũng là đối tác giúp cán bộ nhân viên API mở mang đầu óc, mang đến những nguồn tri thức mới. Ở đây chúng tôi cũng tổ chức các buổi chia sẻ hay về sách. Thậm chí, văn hóa tặng sách cũng dần trở nên phổ biến trong những năm gần đây.

### ***Văn hóa Tập thể đọc buổi sáng và Morning talk***

Nhân duyên cùng với đất nước mặt trời mọc Nhật Bản từ một người bạn, người thầy đồng thời cũng là nhân viên cũ của API đã mang tới một nét văn hóa chỉ riêng API mới có. Chúng tôi thực hiện tập thể đọc mỗi sáng với bài thể dục dài 05 phút giúp cán bộ nhân viên API có một tinh thần làm việc hứng khởi, đồng thời rèn luyện sức khỏe bền bỉ thường xuyên. Mỗi khi kết thúc bài thể dục, chúng tôi luôn chào đón tiết mục thụ vị gọi là **morning talk**, người được chỉ định sẽ được lên chia sẻ về câu chuyện cuộc sống, công việc và gia đình. Ở API, văn hóa tự do ngôn luận và làm việc nhóm luôn được đề cao. Chúng tôi lắng nghe nhau để hiểu, gắn kết và giúp đỡ nhau trong công việc. Do đó, hiệu quả làm việc nhóm của API rất cao, mỗi

nhân sự của API có thể làm tốt chuyên môn của mình nhưng cũng sẵn sàng có thể hỗ trợ đồng nghiệp.

Trong công ty, Ban lãnh đạo luôn dành sự quan tâm tận tình tới từng nhân viên và nỗ lực xây dựng môi trường làm việc nơi các đồng nghiệp có thể thấu hiểu, thông cảm và hỗ trợ nhau không chỉ trong công việc mà còn trong cuộc sống. Từ đó, chúng tôi dành tâm huyết và sự đam mê vào từng dự án và sản phẩm để mang tới cho khách hàng một cuộc sống sung túc, “bán một giấc mơ có thực” cho khách hàng với tâm nguyện mang đến sự hài lòng, hạnh phúc và bình an.

#### **4.4.2. CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ**

Để xây dựng “*Công ty hạnh phúc, Môi trường làm việc lý tưởng*”, chúng tôi luôn nỗ lực hết mình để cân bằng Tự do – Sáng tạo với Trách nhiệm – Kỷ luật. Ở API, chúng tôi luôn khuyến khích Tư duy sáng tạo, ủng hộ những ý tưởng đột phá để tạo điều kiện cho tất cả các thành viên được bộc lộ hết tiềm năng của mình. Chúng tôi quan niệm rằng nụ cười và niềm vui chính là chìa khóa mở ra thành công và hiệu quả trong công việc. Sự thoải mái và gần gũi giữa các thành viên trong công ty sẽ góp phần tạo nên một công ty hạnh phúc.

Bên cạnh đó, chúng tôi cũng xây dựng hệ thống quy định riêng phù hợp với văn hóa của API để xây dựng tinh thần trách nhiệm của mỗi cá nhân. Mỗi thành viên của API đều là một mắt xích quan trọng không thể thiếu. “Sáng tạo để đột phá – Kỷ luật để đi xa” là chính sách quản lý xuyên suốt của chúng tôi.

#### **4.4.3. CHẾ ĐỘ PHÚC LỢI**

Một môi trường làm việc hấp dẫn không thể thiếu những chính sách phúc lợi dành cho tất cả các thành viên. Ngoài chế độ lương cạnh tranh, công ty còn áp dụng các chính sách thưởng hiệu quả dự án, thưởng kinh doanh nhằm thúc đẩy năng suất lao động của nhân viên. Bên cạnh đó công ty cũng áp dụng chính sách Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, các trợ cấp ăn trưa, trợ cấp xăng xe, công tác phí đầy đủ cho người lao động.

Chúng tôi tin rằng để có những giờ làm việc hiệu quả, các thành viên công ty cần có cơ hội được tham các hoạt động giải trí và rèn luyện sức khỏe. Hàng tuần, chúng tôi có những lớp yoga và giải bóng đá giúp các thành viên có thể vừa giải tỏa những căng thẳng trong công việc vừa có thời gian chia sẻ với đồng nghiệp nhiều hơn.

Chúng tôi bắt đầu mỗi ngày làm việc đầy hứng khởi với chương trình tập thể dục và chương trình chia sẻ Morning Talk – là nơi để mọi người cùng chia sẻ những câu chuyện ý nghĩa, những chiêm nghiệm, những triết lý sống của mình để xây dựng công ty trở thành nơi mọi người thấu hiểu nhau, học hỏi lẫn nhau và cùng nhau phát triển từng ngày.

#### 4.4.4. GÓC NHÌN TỪ CON NGƯỜI API

<p>Ông Nguyễn Quang Huy Giám đốc phát triển dự án</p>	<p>API sẽ còn phát triển và phát triển vượt bậc, vì chúng tôi có Đội ngũ Ban lãnh đạo dày dặn kinh nghiệm và dư thừa tiềm lực tài chính và đội ngũ nhân viên trẻ, tài năng và năng động. Với phương châm “Dám nghĩ dám làm”, năm 2019, API sẽ thực sự lớn mạnh như cánh điều gặp gió với sự hỗ trợ của nhiều đối tác, bạn hàng và ngay chính nội bộ Công ty. Hãy cùng đồng hành để cùng chúng tôi trải nghiệm “Con đường hạnh phúc và vĩ đại” và chờ đón nhiều điều mới hơn nữa trong thời gian tới.</p>
<p>Nguyễn Thị Phương Anh Trợ lý Ban điều hành</p>	<p>Làm việc 8 tiếng làm việc với API, thậm chí có những hôm hơn 8h làm việc, tôi như được sống trong chính ngôi nhà của mình với những người đồng nghiệp thân thương, các lãnh đạo vui tính và tài ba, điều kiện làm việc và cơ sở trang thiết bị luôn làm tôi hài lòng. Tôi sẽ cố gắng nỗ lực hơn nữa để đóng góp vào sự phát triển chung của API</p>
<p>Chị Nguyễn Thị Ánh CV phòng HCNS</p>	<p>Trải nghiệm con đường hạnh phúc là một trong những trải nghiệm tuyệt vời nhất trong cuộc đời của tôi. Với API, tôi như tìm được chân lý cuộc đời gắn liền với chân lý đạo Phật. Mọi thứ diễn ra chậm chậm nhưng hiệu quả cũng như việc mà phòng HCNS đang làm, đóng góp từng chút, từng chút một nhưng không kém phần quan trọng vào sự phát triển chung của Công ty. Tôi tự hào về điều đó.</p>

#### 5. Trách nhiệm xã hội và cộng đồng

Trách nhiệm xã hội và cộng đồng được API xem như là một trong những triết lý hơn là những quy định hay từ thiện bắt buộc. Vì vậy mỗi sản phẩm chúng tôi mang tới thị trường luôn phải đảm bảo gia tăng phúc lợi cho xã hội và cộng đồng.

Hiểu được điều này, người API luôn sống với nhiệt huyết của tuổi trẻ trong lòng, vì chúng tôi hiểu chỉ khi chúng ta trẻ, chúng ta mới có thể đóng góp tận tâm cho xã hội.

### **5.1. ĐA HỘI: Từ khu rác công nghiệp khổng lồ đến ước mơ khu nghỉ dưỡng đẳng cấp**

Trước khi API đến với làng nghề Đa Hội, đây được coi là kho xưởng rác công nghiệp của Từ Sơn. Việc sản xuất sắt thép khiến môi trường xung quanh bị ô nhiễm nặng; từ đất, không khí, nước tất cả đều có dấu hiệu ô nhiễm từ sắt thép gỉ.

Trước thực trạng trên, API đã xây dựng khu công nghiệp vừa và nhỏ Đa Hội với định hướng tạo môi trường sống tốt hơn cho người dân nơi đây. Tại Đa Hội, API xây dựng khu công nghiệp mới tập trung vào tạo không gian sống cho những người dân xung quanh đây. Việc quy hoạch đảm bảo người dân vừa sản xuất, vừa có không gian sạch, phát triển các dịch vụ sức khỏe. Giờ đây Khu công nghiệp vừa và nhỏ Đa Hội đang từng bước thay đổi nếp sống và các suy nghĩ của cộng đồng làng nghề Đa Hội.

### **5.2. Con đường APEC, con đường hạnh phúc**

Thay đổi suy nghĩ một người đã khó, thay đổi nếp sống đã ăn sâu vào công việc của một làng nghề còn khó hơn.

Không dừng lại ở việc tạo khu vực sống mới cho người dân tại làng nghề Đa Hội, API đã tự chi 30 tỷ ngân sách của mình để xây dựng 2 con đường, phá thế độc đạo tại làng nghề Đa Hội.

Con đường mới đem đến ước mơ và những cơ hội mới cho một cộng đồng. Tại API, chúng tôi vẫn luôn nói đùa đây là con đường của hạnh phúc vì triết lý doanh nghiệp là phụng sự cho hạnh phúc của xã hội.

### **5.3. QUỸ KHAI TRÍ hoạt động tích cực trong năm 2018**

Khẳng định định hướng nỗ lực đóng góp cho sự phát triển của nền giáo dục Việt Nam bằng những hành động thiết thực, năm 2018 API tiếp tục tổ chức hoạt động tặng sách cho các trường học tại vùng sâu, vùng xa. Hoạt động này nằm trong chuỗi hoạt động “API vì cộng đồng” đã được API khởi xướng thực hiện từ năm 2016 và luôn nhận được sự đánh giá cao từ phía nhà trường và học sinh.

Trong năm 2018 vừa qua, Quỹ khai trí của API đã hoạt động một cách rất tích cực Với 10 tủ sách và hàng 1000 quyển sách được trao. Với phương châm “Sách là

người bạn đồng hành trong hành trình trải nghiệm hạnh phúc”, API đã và đang hướng tới mục đích giúp trẻ em tại các điểm trường vùng cao, vùng sâu vùng xa, thiếu sự quan tâm của cộng đồng được làm quen với văn hóa đọc và tiếp cận thông tin, giải trí trong và sau giờ học.

Tháng 12/2018: Tặng sách cho trẻ em nghèo trên tỉnh Thái Nguyên

Các hoạt động từ thiện khác được đồng đạo Cán bộ nhân viên của API cùng tham gia thực hiện

## **6. Hoạt động môi trường**

Sự phát triển kinh tế đi kèm với việc gia tăng dân số đang khiến rác thải sinh hoạt rần rạt tại những thành phố lớn ở Việt Nam tăng nhanh hơn cả các nước khác trên thế giới.

Rác thải là sản phẩm tất yếu của cuộc sống được thải ra từ các hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, sinh hoạt hoặc các hoạt động khác như khám chữa bệnh, vui chơi giải trí của con người. Cùng với mức sống của nhân dân ngày càng được nâng cao và công cuộc công nghiệp hoá ngày càng phát triển sâu rộng, rác thải cũng được tạo ra ngày càng nhiều với những thành phần ngày càng phức tạp và đa dạng. Xử lý rác thải đã và đang trở thành một vấn đề nóng bỏng ở các quốc gia trên thế giới, trong đó có Việt Nam.

Từ Quyết định số 256/2003/QĐ-TTg ngày 002/12/2003 về việc phê duyệt chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2010 và hướng đến năm 2020. Đến năm 2015, Luật bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 23/06/2014. Chính phủ và các tổ chức quốc tế đang tập trung hơn nhiều hơn quan tâm về những vấn đề môi trường vì các sự hiểu biết chung về quản lý và xử lý rác thải của các doanh nghiệp và người dân Việt Nam còn ở mức thấp.

Tại API, chúng tôi nhận định được nguy cơ và sự cấp bách trong việc quản lý rác thải để đảm bảo sự phát triển. Với trách nhiệm của một tế bào tham gia vào xã hội, chúng tôi tin mình phải là người đầu tiên đi tiên phong trong lĩnh vực công nghệ xử lý chất thải sinh hoạt.

Nhìn lại chặng đường mà API đã đi qua 12 năm qua, chúng tôi luôn tự hào rằng sự phát triển của công ty luôn đi theo khái niệm phát triển bền vững. Đặc biệt

năm 2018 là năm ghi dấu mốc chuyển mình của API khi những việc bảo vệ môi trường đã trở thành một lĩnh vực đầu tư chính của chúng tôi.

## **VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH**



**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 Thuy Khuê, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
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

TRÁI C

## **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.

011  
ÔN  
H NHIỆ  
ELO  
IỆT  
ĐA -

**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 số 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

100 - G  
TY  
HỮU HẠI  
TTE  
AM  
P. H. 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	Đơn vị: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.504.596.409.704</b>	<b>942.501.036.977</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>63.108.014.946</b>	<b>210.635.863.731</b>
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
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>141.931.489.059</b>	<b>78.035.918.444</b>
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
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>544.102.619.001</b>	<b>407.183.745.226</b>
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)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>718.881.367.932</b>	<b>219.253.540.286</b>
1. Hàng tồn kho	141		718.881.367.932	219.253.540.286
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>36.572.918.766</b>	<b>27.391.969.290</b>
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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>214.586.299.438</b>	<b>335.616.967.066</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>73.877.895.541</b>	<b>4.172.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	73.877.895.541	4.172.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>42.564.453.072</b>	<b>220.519.596</b>
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)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>15</b>	<b>86.497.118.674</b>	<b>269.402.037.976</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		86.497.118.674	269.402.037.976
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>10.000.000.000</b>	<b>61.683.743.693</b>
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
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.646.832.151</b>	<b>138.665.801</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	1.646.832.151	138.665.801
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.719.182.709.142</b>	<b>1.278.118.004.043</b>

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

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm (trình bày lại)</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.250.454.253.196</b>	<b>844.176.077.068</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>954.117.193.714</b>	<b>756.929.181.893</b>
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
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>296.337.059.482</b>	<b>87.246.895.175</b>
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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>468.728.455.946</b>	<b>433.941.926.975</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>24</b>	<b>468.728.455.946</b>	<b>433.941.926.975</b>
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
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.719.182.709.142</b>	<b>1.278.118.004.043</b>



**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. <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>25</b>	<b>828.459.163.403</b>	<b>277.206.983.500</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>828.459.163.403</b>	<b>277.206.983.500</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	26	675.719.344.869	182.328.412.059
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>152.739.818.534</b>	<b>94.878.571.441</b>
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. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))</b>	<b>30</b>		<b>64.761.674.599</b>	<b>76.833.688.032</b>
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. <b>Lỗ khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(2.839.698.186)</b>	<b>(717.823.295)</b>
15. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>61.921.976.413</b>	<b>76.115.864.737</b>
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		27.135.447.442	15.423.966.071
17. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)</b>	<b>60</b>		<b>34.786.528.971</b>	<b>60.691.898.666</b>
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	Đơn vị: VND	
		Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(394.653.539.320)</b>	<b>240.507.590.169</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
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
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(38.568.466.810)</b>	<b>(35.873.381.887)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>285.694.157.345</b>	<b>(4.065.608.675)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	50	<b>(147.527.848.785)</b>	<b>200.568.599.607</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60	<b>210.635.863.731</b>	<b>10.067.264.124</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)</b>	70	<b>63.108.014.946</b>	<b>210.635.863.731</b>

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

Chi tiêu	Mã số	Số đầu năm	Số điều chỉnh	Số đầu năm
		(Số liệu đã báo cáo)		(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 hữu 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:

	<b>Năm nay</b>
	<b>Số năm</b>
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 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**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>(Trình bày lại)</u>
		<u>VND</u>
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
	<b><u>63.108.014.946</u></b>	<b><u>210.635.863.731</u></b>

(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
<b>a. Chứng khoán kinh doanh</b>				
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	-
	<b>6.439.841.340</b>	<b>301.618.700</b>	<b>6.565.063.444</b>	<b>308.055.000</b>
<b>b. Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 12 tháng</b>	<b>138.181.334.019</b>	<b>138.181.334.019</b>	<b>74.150.000.000</b>	<b>74.150.000.000</b>
<b>c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>				
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**

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
	VND	VND
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
	<b><u>154.175.963.606</u></b>	<b><u>41.777.116.834</u></b>
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**

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
	VND	VND
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
	<b><u>53.724.912.551</u></b>	<b><u>62.973.759.670</u></b>
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**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
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	-
	<b><u>5.448.820.000</u></b>	<b><u>678.500.000</u></b>

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
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
	<b>332.366.399.939</b>	<b>310.005.152.783</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược (iii)	73.877.895.541	4.172.000.000
	<b>73.877.895.541</b>	<b>4.172.000.000</b>
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
	<b>1.613.477.095</b>	-		<b>8.250.784.061</b>	-	

(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	-
	<b>718.881.367.932</b>	-	<b>219.253.540.286</b>	-

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

	Số cuối năm		Số đầu năm (trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		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	-
	<b>711.289.691.223</b>	-	<b>219.190.042.105</b>	-

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND		VND
<b>a. Ngắn hạn</b>				
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	-	-	-
	<b>21.993.286.321</b>	-	<b>24.536.700.231</b>	-
<b>b. Dài hạn</b>				
Công cụ dụng cụ	1.319.661.615	-	138.665.801	-
Chi phí khác	327.170.536	-	-	-
	<b>1.646.832.151</b>	-	<b>138.665.801</b>	-

**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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
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
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>38.869.722.000</b>	<b>884.829.180</b>	<b>3.651.827.818</b>	<b>339.332.215</b>	<b>43.745.711.213</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
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
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>491.221.525</b>	<b>11.046.667</b>	<b>671.826.298</b>	<b>59.108.095</b>	<b>1.233.202.585</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu năm	-	-	94.416.233	37.492.252	131.908.485
Tại ngày cuối năm	<b>38.378.500.475</b>	<b>873.782.513</b>	<b>2.980.001.520</b>	<b>280.224.120</b>	<b>42.512.508.628</b>

**14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm máy tính VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Số dư đầu năm	162.888.000
Số dư cuối năm	162.888.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Số dư đầu năm	74.276.889
Khấu hao trong năm	36.666.667
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>110.943.556</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
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
	<b>86.497.118.674</b>	<b>269.402.037.976</b>



**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
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	149.870.595.277	149.870.595.277	53.076.276.566	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	6.262.913.500
Công ty TNHH MTV Xây dựng HSC	3.094.533.720	3.094.533.720	1.939.098.100	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	1.274.625.697
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	21.671.317.363	21.671.317.363	6.192.284.777	6.192.284.777
	<u>194.632.423.830</u>	<u>194.632.423.830</u>	<u>68.745.198.640</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	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)	Số phải nộp /thu trong năm	Số đã thực nộp /thu trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	160.135.743	-	(160.135.743)	-
	<b>160.135.743</b>	<b>-</b>	<b>(160.135.743)</b>	<b>-</b>
<b>b. Các khoản phải trả</b>				
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
	<b>18.181.529.202</b>	<b>49.685.600.386</b>	<b>39.113.564.032</b>	<b>28.753.565.556</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
	VND	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
	<b>188.928.270.813</b>	<b>13.058.158.734</b>

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
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
	<b>190.348.528.004</b>	<b>103.159.773.191</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	42.916.546.500	41.916.546.500
	<b>42.916.546.500</b>	<b>41.916.546.500</b>

**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		Tăng	Trong năm		Số cuối năm
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		VND	Giảm	
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
	<b>57.070.281.865</b>	<b>57.070.281.865</b>	<b>342.806.330.726</b>	<b>265.202.337.688</b>	<b>134.674.274.903</b>	<b>134.674.274.903</b>

**Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>		
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
	<b>41.771.134.745</b>	<b>24.825.990.000</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay tín chấp	11.825.990.000	24.825.990.000
Vay có tài sản thế chấp (*)	29.945.144.745	-
	<b>41.771.134.745</b>	<b>24.825.990.000</b>

(\*) 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.

23. VAY VÀ NỢ THUẾ 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
	<b>77.574.640.540</b>	<b>77.574.640.540</b>	<b>367.424.968.140</b>	<b>98.675.955.540</b>	<b>346.323.653.140</b>	<b>346.323.653.140</b>
<b>Trong đó:</b>						
- 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	-
	<b>346.323.653.140</b>	<b>77.574.640.540</b>
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	-	-
	<b>346.323.653.140</b>	<b>77.574.640.540</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	92.903.140.158	32.244.291.865
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>253.420.512.982</b>	<b>45.330.348.675</b>

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

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
	<b>828.459.163.403</b>	<b>277.206.983.500</b>

## 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
	<b>675.719.344.869</b>	<b>182.328.412.059</b>

## 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)	-
	<b>727.598.236.729</b>	<b>403.392.181.863</b>

## 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	-
	<b>8.064.444.571</b>	<b>7.762.616.482</b>

**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
	<b>30.333.921.137</b>	<b>1.476.444.946</b>

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

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
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)	-
	<b>29.389.786.640</b>	<b>14.974.106.854</b>
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
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
	<b>36.179.953.483</b>	<b>10.103.854.424</b>

**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 nghiên 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
	<b>4.093.098.064</b>	<b>1.344.289.893</b>

**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)	-	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>34.786.528.971</b>	<b>60.691.898.666</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	35.400.000	35.400.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>983</b>	<b>1.714</b>

500  
3 T  
H 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 m<sup>2</sup> diện tích văn phòng tại lô F318 tầng 3 tòa nhà TTTM Grand Plaza với giá thuê 408.600 VND/m<sup>2</sup>/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:*

<b><u>Bên liên quan</u></b>	<b><u>Mối quan hệ</u></b>
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
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>19.958.061.663</b>	<b>27.599.119.353</b>
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	-
<b>Trả trước nhà cung cấp</b>	<b>22.621.668.034</b>	<b>1.913.854.906</b>
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
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>5.178.500.000</b>	<b>678.500.000</b>
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	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>10.832.993.950</b>	<b>54.209.689.583</b>
Ông Nguyễn Hoàng Linh	2.955.315.000	39.261.518.408
Ông Phạm Duy Hưng	7.877.678.950	14.948.171.175
<b>Phải trả nhà cung cấp</b>	<b>149.870.595.277</b>	<b>53.076.276.566</b>
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> <b>VND</b>	<u>Năm trước</u> <b>VND</b>
<b>Bán hàng</b>		
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	1.320.815.298	1.167.645.534
Ông Phạm Duy Hưng		21.000.000.000
<b>Chi phí mua dịch vụ, hàng hóa</b>		
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
<b>Cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	22.000.000.000	-
<b>Nhận lại khoản vay</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	17.500.000.000	-
<b>Nhận nợ vay</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	-	10.000.000.000
<b>Trả nợ vay</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	-	20.000.000.000
<b>Tạm ứng</b>		
Ông Phạm Duy Hưng	2.809.302.746	13.676.600.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	9.380.279.615	39.669.741.889
<b>Nhận hoàn ứng</b>		
Ông Phạm Duy Hưng	9.939.472.453	4.939.952.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	46.332.483.023	49.196.478.481
<b>Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc</b>	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