

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	14 - 43

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103013346, đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 7 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Hiện tại, Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102005769 ngày 31 tháng 7 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy phép chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh từ lần thứ 1 đến lần thứ 16. Trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 16 được cấp ngày 22 tháng 07 năm 2020 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Trụ sở hoạt động:

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

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn bổ nhiệm
Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 7 năm 2020
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020
	Thành viên	Từ ngày 30 tháng 06 năm 2020
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020
Ông Lê Hoài Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020
Bà Phạm Thị Kiều Hưng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020
		Từ nhiệm ngày 24 tháng 11 năm 2020
Bà Huỳnh Thị Mai Dung	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020
Ông Đặng Anh Tuấn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020
Ông David Roes	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 07 năm 2020
Bà Lê Thị Quy	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020
Bà Hồ Thị Thùy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020
Bà Phạm Thị Tươi	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 06 năm 2020

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 2 năm 2018 Miễn nhiệm ngày 02 tháng 01 năm 2020

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Đỗ Lăng (đến ngày 21 tháng 07 năm 2020) và ông Hán Kông Khanh (từ ngày 22 tháng 07 năm 2020).

Ông Hán Kông Khanh đã ủy quyền cho ông Phạm Duy Hưng – Phó Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 theo Giấy ủy quyền số 12/2020/UQ-API ngày 22 tháng 07 năm 2020.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thừa ủy quyền Chủ tịch Hội đồng quản trị
Phó Tổng Giám đốc



Phạm Duy Hưng

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Head Office	: 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Hồ Chí Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970	kttv@a-c.com.vn
Branch in Hà Nội	: 40 Giảng Võ St., Đống Đa Dist., Hà Nội City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot ST1106A.01, Lê Hồng Phong II Urban Area, Phước Hải Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Cần Thơ	: 15-13 Võ Nguyên Giáp St., Cái Răng Dist., Cần Thơ City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996	kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0322/21/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2021, từ trang 07 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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



Lê Văn Khoa – Phó Giám đốc
Số Giấy CNDKHN Kiểm toán: 1794-2018-008-1

Trần Anh Tuấn - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN Kiểm toán: 1708-2018-008-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.768.560.707.864	1.268.716.012.055
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	67.900.207.546	46.627.314.615
1. Tiền	111		22.876.209.681	33.627.314.615
2. Các khoản tương đương tiền	112		45.023.997.865	13.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		37.165.571.636	28.964.114.910
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.429.155.658	6.434.491.210
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(2.558.996.300)	(2.820.376.300)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	33.295.412.278	25.350.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		347.702.976.305	421.264.027.207
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	41.134.742.905	31.986.048.844
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	55.240.766.024	53.039.388.731
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	25.393.537.534	72.393.537.534
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	226.147.406.937	264.058.529.193
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(213.477.095)	(213.477.095)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.290.872.160.023	760.892.749.060
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.290.872.160.023	760.892.749.060
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.919.792.354	10.967.806.263
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	8.482.818	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		24.911.309.536	10.967.806.263
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		537.467.089.943	542.389.430.765
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		7.944.624.105	75.647.124.111
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	7.944.624.105	75.647.124.111
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		19.052.070.093	20.421.539.312
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	18.961.000.738	20.270.835.296
<i>Nguyên giá</i>	222		21.196.298.407	21.160.843.862
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.235.297.669)	(890.008.566)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	91.069.355	150.704.016
<i>Nguyên giá</i>	228		277.728.000	277.728.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(186.658.645)	(127.023.984)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12	67.078.653.920	67.078.653.920
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		67.078.653.920	67.078.653.920
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		370.687.604.732	323.570.975.824
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	402.444.597.596	332.055.414.461
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(31.756.992.864)	(8.484.438.637)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		72.704.137.093	55.671.137.598
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	72.704.137.093	55.671.137.598
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.306.027.797.807	1.811.105.442.820

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.852.888.241.824	1.371.856.653.463
I. Nợ ngắn hạn	310		1.733.119.238.800	1.240.901.884.723
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	137.728.461.737	63.277.934.434
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	684.878.000.552	329.865.160.621
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	4.770.767.926	6.147.912.341
4. Phải trả người lao động	314		4.894.071.825	5.133.155.800
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	120.382.326.400	33.021.371.695
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.333.369	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	132.173.162.029	234.359.345.321
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	648.193.125.066	568.999.014.615
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		97.989.896	97.989.896
13. Quỹ bình ôn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		119.769.003.024	130.954.768.740
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	50.466.546.500	44.066.546.500
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	69.302.456.524	86.888.222.240
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		453.139.555.983	439.248.789.357
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	453.139.555.983	439.248.789.357
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		364.000.000.000	364.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		364.000.000.000	364.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		46.144.781.818	46.144.781.818
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(9.481.291.820)	(9.481.291.820)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.293.626.226	1.293.626.226
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		51.182.439.759	37.291.673.133
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		26.671.673.133	37.291.673.133
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		24.510.766.626	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.306.027.797.807	1.811.105.442.820

Người lập biểu



Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng



Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2021



Phạm Duy Hưng

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	205.208.046.211	242.343.576.561
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		205.208.046.211	242.343.576.561
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	134.497.401.397	167.323.948.612
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		70.710.644.814	75.019.627.949
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	26.490.027.366	49.452.693.428
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	26.297.866.305	11.381.861.190
Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.267.683.125	4.955.688.027
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	12.299.603.866	10.272.565.125
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	45.985.463.515	41.775.689.174
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12.617.738.494	61.042.205.888
11. Thu nhập khác	31	VI.7	15.350.832.003	3.808.827.981
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.206.771.446	2.203.870.584
13. Lợi nhuận khác	40		14.144.060.557	1.604.957.397
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.761.799.051	62.647.163.285
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		2.251.032.425	5.744.980.056
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>24.510.766.626</u>	<u>56.902.183.229</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-

Người lập biểu



Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng



Nguyễn Hoài Giang

Lập ngày 30 tháng 3 năm 2021

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Duy Hưng

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		26.761.799.051	62.647.163.285
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.404.923.764	839.972.085
- Các khoản dự phòng	03		23.011.174.227	3.992.764.033
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(32.865.027.366)	(48.349.541.062)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	3.267.683.125	4.955.688.027
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		21.580.552.801	24.086.046.368
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		85.626.179.106	(76.377.170.350)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(529.979.410.963)	(314.463.145.702)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		419.851.079.507	539.395.662.207
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(17.041.482.313)	(54.051.434.545)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		5.335.552	5.350.130
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.992.419.820)	(4.471.940.080)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(3.547.152.989)	(844.556.833)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	19.727.500
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(9.323.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(26.497.319.119)	113.289.215.195
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.10	(35.454.545)	(9.978.616.731)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	VI.7	-	45.454.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(13.000.000.000)	(301.120.037.534)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		52.054.587.722	214.405.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(70.389.183.135)	(1.569.177.970)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.461.383.895	46.483.729.161
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(22.908.666.063)	(51.733.648.529)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	299.955.163.974	644.737.442.912		
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(219.223.139.461)	(683.492.260.566)		
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10.053.146.400)	-	-	
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>70.678.878.113</i>	<i>(38.754.817.654)</i>		
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		21.272.892.931	22.800.749.012		
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	46.627.314.615	23.826.565.603		
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	67.900.207.546	46.627.314.615		

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Lập ngày 30 tháng 3 năm 2021

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Duy Hưng

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

5. Cấu trúc Công ty

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Khu Thanh Sơn, phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land Huế	30 Lê Lợi, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam	Tầng 3 nhà 205, đường Lê Hoàn, phường Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Ngã 3 Bắc Nam, tổ 22, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	Tầng 9, tòa nhà HCC, 28 Lý Thường Kiệt, phường Vĩnh Ninh, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	90,16%	90,16%	90,16%

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, Phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang, Tháp Chàm, Ninh Thuận	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	55%	55%	55%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Quảng Trị	91 Lê Duẩn, Phường Đông Thanh, Thành phố Đông Hà, Quảng Trị	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	51%	51%	51%

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 123 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 151 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

20.07
H
Y
TU HAN
TU VAN
01
P. HA

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho của Công ty chỉ bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí bán hàng dự án

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

12. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

14. Chi phí đi vay

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

15. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	18.048.262	38.573.573
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.858.161.419	33.588.741.042
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	45.023.997.865	13.000.000.000
Cộng	67.900.207.546	46.627.314.615

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư vào công ty con. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	6.243.865.000	-	(2.558.996.300)	6.243.865.000	-	(2.820.376.300)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	2.987.200.000	429.410.000	(2.557.790.000)	2.987.200.000	168.030.000	(2.819.170.000)
Công ty Cổ phần Len Hà Đông ⁽ⁱ⁾	2.138.120.000	-	-	2.138.120.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco ⁽ⁱⁱ⁾	701.190.000	-	-	701.190.000	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải	413.250.000	776.910.000	-	413.250.000	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	2.898.700	(1.206.300)	4.105.000	2.898.700	(1.206.300)
Ủy thác đầu tư⁽ⁱⁱⁱ⁾	185.290.658	-	-	190.626.210	-	-
Cộng	6.429.155.658	-	(2.558.996.300)	6.434.491.210	-	(2.820.376.300)

⁽ⁱ⁾ Công ty không thu thập được BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Len Hà Đông, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco để đánh giá trích lập dự phòng (nếu có).

⁽ⁱⁱ⁾ Thẻ hiện khoản tiền lưu ký chứng khoán và khoản tiền ủy thác cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á- Thái Bình Dương để thực hiện đầu tư chứng khoán cho Công ty.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.820.376.300	2.689.686.300
Trích lập dự phòng bổ sung	-	130.690.000
Hoàn nhập dự phòng	(261.380.000)	-
Số cuối năm	2.558.996.300	2.820.376.300

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại từ 12 tháng trở xuống.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2c. Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	56.216.634.125	(20.591.337.102)	56.216.634.125	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land Huế	168.980.000.000	-	168.980.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam	40.076.000	-	33.476.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	17.745.387.471	(11.165.655.762)	16.065.304.336	(8.484.438.637)
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Quảng Trị	600.000.000	-	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	68.862.500.000	-	660.000.000	-
Cộng	402.444.597.596	(31.756.992.864)	332.055.414.461	(8.484.438.637)

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

Tên công ty	Vốn điều lệ tại 31/12/2020	Số vốn Công ty cam kết góp	Số đã góp tại 31/12/2020	Tỷ lệ sở hữu tại 31/12/2020
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh ⁽ⁱ⁾	50.000.000.000	50.000.000.000	56.216.634.125	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land Huế	169.000.000.000	168.980.000.000	168.980.000.000	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam ⁽ⁱⁱ⁾	100.000.000.000	99.000.000.000	40.076.000	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100.000.000.000	99.000.000.000	17.745.387.471	100,00%
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô ^(iv)	100.000.000.000	90.000.000.000	90.000.000.000	90,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Quảng Trị ^(v)	100.000.000.000	51.000.000.000	600.000.000	51,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai ^(vi)	650.000.000.000	357.500.000.000	68.862.500.000	55,00%

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 2300558864 thay đổi lần thứ 5, ngày 04 tháng 02 năm 2016 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh 50.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 56.216.634.125 VND, không thay đổi so với số đầu năm. Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh chưa thay đổi đăng ký kinh doanh theo số vốn thực góp.

(ii) Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 6.600.000 VND dưới hình thức chuyển tiền thanh toán các khoản chi phí hộ Công ty con.

(iii) Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 1.680.083.135 VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên dưới hình thức chuyển tiền thanh toán các khoản chi phí hộ Công ty con.

(iv) Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô vẫn chưa đi vào hoạt động. Toàn bộ phần vốn góp của Công ty vào Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô đang được sử dụng để cho chính Công ty vay lại, lãi suất 0% (xem thuyết minh số V.18).

(v) Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 500.000.000 VND bằng tiền gửi ngân hàng.

(vi) Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 68.202.500.000 VND, trong đó: góp vốn bằng tiền 500.000.000 VND; góp vốn bằng hình thức chuyển đổi khoản ký quỹ tại Sở Kế hoạch Đầu tư Ninh Thuận để thực hiện dự án tại tỉnh Ninh Thuận, số tiền 67.702.500.000 VND.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giá trị hợp lý

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

Tình hình hoạt động của các Công ty con trong năm

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

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

Công ty Cổ phần Apec Land Huế đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	8.484.438.637	3.222.364.604
Trích lập dự phòng	23.272.554.227	5.262.074.033
Số cuối năm	31.756.992.864	8.484.438.637

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh		
Vay công ty con	-	47.908.381.286
Trả tiền vay cho công ty con	-	309.989.734.276
Công ty con chia lợi nhuận đối trừ vào tiền vay	-	29.579.734.276
Cho công ty con vay	13.000.000.000	15.065.037.534
Thu tiền cho vay từ công ty con	-	8.500.000.000
Mua hàng từ công ty con	-	-
Lãi cho vay	220.547.945	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land Huế		
Vay công ty con	30.000.000.000	277.500.000.000
Trả tiền vay cho công ty con	-	70.000.000.000
Công ty con chia cổ tức đối trừ vào tiền vay	19.097.512.000	11.335.036.271
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên		
Góp thêm vốn dưới hình thức thanh toán các khoản chi hộ Công ty con	-	806.270.970
Góp vốn bằng tiền gửi ngân hàng	1.680.083.135	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam		
Góp thêm vốn dưới hình thức thanh toán các khoản chi hộ công ty con	6.600.000	2.907.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai		
Góp vốn vào công ty con bằng tiền	500.000.000	660.000.000
Góp vốn vào công ty con bằng chuyển đổi khoản ký quỹ	67.702.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Quảng Trị		
Góp vốn vào công ty con	500.000.000	100.000.000

Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản cam kết góp vốn như sau:

Công ty	Vốn còn phải đầu tư theo cam kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	81.254.612.529
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam	98.959.924.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Quảng Trị	50.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	288.637.500.000

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	774.531.250	16.592.209.684
Ông Phạm Duy Hưng	774.531.250	974.531.250
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	-	15.617.678.434
Phải thu khách hàng mua bất động sản	40.360.211.655	15.393.839.160
Dự án Đa Hội	5.239.512.813	2.772.531.880
Dự án Mandala Phú Yên (Shophouse) (*)	15.471.867.727	12.621.307.280
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang	19.152.246.538	-
Các dự án khác	496.584.577	-
Cộng	41.134.742.905	31.986.048.844

(*) Khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng/mua bán các căn hộ Condotel thuộc Dự án khu thương mại - dịch vụ và Shophouse (Apec Mandala Phú Yên) đã được thế chấp cho các khoản vay Ngân hàng (xem thuyết minh số V.18).

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho các bên liên quan	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	-	20.000.000.000
Trả trước cho người bán khác	55.240.766.024	33.039.388.731
Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG	-	5.496.917.780
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	8.148.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	47.092.766.024	27.542.470.951
Cộng	55.240.766.024	53.039.388.731

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cho vay các bên liên quan	25.393.537.534	47.393.537.534
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (lãi suất 0%/năm)	678.500.000	678.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group) (lãi suất 12%/năm)	5.150.000.000	39.950.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (lãi suất 12%/năm)	-	200.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh (lãi suất 0%/năm)	19.565.037.534	6.565.037.534
Cho vay tổ chức khác	-	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha (lãi suất 12%/năm)	-	25.000.000.000
Cộng	<u>25.393.537.534</u>	<u>72.393.537.534</u>

6. Các khoản phải thu khác**6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Phải thu các bên liên quan	113.770.446.556	-	49.662.779.707	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên ⁽ⁱ⁾	46.641.473.040	-	46.641.473.040	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	12.055.500.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	55.073.473.516	-	2.485.966.667	-
Phải thu về lãi vay	4.313.473.516	-	2.485.966.667	-
Phải thu khác ^(iv)	50.760.000.000	-	-	-
Ông Hán Kông Khanh - Tạm ứng	-	-	535.340.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	112.376.960.381	-	214.395.749.486	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Phương ⁽ⁱ⁾	-	-	57.075.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DPA ⁽ⁱⁱ⁾	634.500.000	-	-	-
Dự thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	753.060.495	-	2.190.592.038	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản ⁽ⁱⁱⁱ⁾	8.659.374.529	-	2.470.378.640	-
Các khoản ký quỹ, ký cược	1.486.098.582	-	1.655.778.582	-
Tạm ứng	97.290.359.747	-	120.047.189.918	-
Ông Nguyễn Đức Hà - tạm ứng chi phí dự án Sầm Sơn	30.000.000.000	-	-	-
Dự án BG Group	11.934.834.757	-	6.832.690.000	-
Dự án KĐT riverside Yên Bái	-	-	17.618.015.000	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự án Phú Yên (shophouse)	37.226.876.184	-	1.724.768.628	-
Dự án Mandala Yên Bái	16.500.000	-	6.783.085.000	-
Dự án Khu công nghiệp Diêm Thụy - Thái Nguyên	100.000.000	-	5.022.522.000	-
Dự án Phú Yên (Condotel)	2.668.979.342	-	269.629.237	-
Dự án KĐT nghỉ dưỡng Kim Bôi - Hòa Bình	3.459.290.000	-	25.000.000	-
Dự án tỉnh Hà Giang	14.000.000	-	7.038.763.000	-
Các dự án khác	11.869.879.464	-	74.732.717.053	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	3.553.567.028	-	30.956.810.308	-
Cộng	226.147.406.937	-	264.058.529.193	-

- (i) Khoản hợp tác đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên cho Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0108/2019/HĐHTKD-APEC ngày 01 tháng 8 năm 2019. Hiện tại dự án vẫn đang triển khai đầu tư, chưa hoàn thành, chưa có kết quả phân chia.
- (ii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên. Tháng 12/2020, các bên đã thỏa thuận chuyển đổi nghĩa vụ thanh toán sang các đơn vị, bao gồm: Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group; Công ty Cổ phần Đầu tư DPA và Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này (tháng 3/2021), các bên đã thanh toán cho Công ty 33.055.500.000 VND trên tổng số dư nợ.
- (iii) Thuế TNDN tạm nộp 1% của Dự án Bất động sản sẽ được Công ty kết chuyển bù trừ với nghĩa vụ thuế phải nộp khi kết thúc Dự án.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn ⁽ⁱ⁾	7.944.624.105	7.944.624.105
Ký cược, ký quỹ ⁽ⁱⁱ⁾	-	67.702.500.006
Cộng	7.944.624.105	75.647.124.111

- (i) Khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn theo 03 hợp đồng về việc cùng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án khu xử lý rác và lò đốt rác thải sinh hoạt tại 03 phường, tỉnh Bắc Ninh. Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, do Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn là bên thực hiện công tác kế toán và quyết toán thuế. Tổng số Công ty phải góp là 7.957.000.000 VND, số đã góp là 7.944.624.105 VND, 03 dự án đang triển khai hoạt động, đã có doanh thu, số lãi hợp tác kinh doanh được chia trong năm 2020 là 368.663.014 VND.
- (ii) Là các khoản tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận. Trong năm, Công ty đã chuyển khoản này thành khoản vốn góp vào Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Phải thu tiền bán hàng</i>	<i>213.477.095</i>	-	<i>213.477.095</i>	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 11	110.000.000	-	110.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Tuấn	5.000.000	-	5.000.000	-
Takaaki Iwai	98.477.095	-	98.477.095	-
Cộng	213.477.095	-	213.477.095	-

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	213.477.095	1.613.477.095
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(1.400.000.000)
Số cuối năm	213.477.095	213.477.095

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	720.051.002.591	717.923.948.930
Hàng hóa	14.173.787.323	-
Hàng hóa bất động sản ⁽ⁱⁱ⁾	556.647.370.109	42.968.800.130
Cộng	1.290.872.160.023	760.892.749.060

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án, bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Mandala Phú Yên ^(a)	444.608.786.880	142.959.404.777
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	117.207.187.814	126.641.598.302
Dự án Aqua Park Bắc Giang ^(b)	65.885.074.772	363.651.105.492
Dự án Golden Palace Lạng Sơn ^(c)	82.678.079.154	77.600.944.702
Dự án Khu đô thị số 5 phường Túc Duyên	1.057.794.210	1.057.794.210
Các dự án khác	8.614.079.761	6.013.101.447
Cộng^(d)	720.051.002.591	717.923.948.930

(a) Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải – Chi nhánh Hà Nội.

(b) Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Indovina Bank – Chi nhánh Mỹ Đình.

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

(d) Trong đó, chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 15.027.581.943 VND (năm trước là 32.519.821.189 VND).

(ii) Hàng hóa Bất động sản của các dự án, bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Mandala Phú Yên	6.454.047.579	42.968.800.130
Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)	550.193.322.530	-
Cộng	556.647.370.109	42.968.800.130

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**9. Chi phí trả trước****9a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	8.482.818	-
Cộng	8.482.818	-

9b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.073.896.245	1.827.266.090
Chi phí bán hàng dự án	71.613.629.119	53.805.571.916
<i>Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)</i>	<i>13.734.637.174</i>	<i>12.389.536.557</i>
<i>Dự án Khu công nghiệp Đa Hội</i>	<i>87.500.001</i>	<i>546.088.000</i>
<i>Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn</i>	<i>1.015.948.216</i>	<i>1.401.825.816</i>
<i>Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)</i>	<i>56.453.691.445</i>	<i>37.089.836.408</i>
<i>Dự án Mandala Phú Yên (Shophouse)</i>	<i>321.852.283</i>	<i>2.328.285.135</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>-</i>	<i>50.000.000</i>
Các chi phí trả trước dài hạn khác	16.611.729	38.299.592
Cộng	72.704.137.093	55.671.137.598

10. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền đẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Tài sản cố định khác</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu năm	18.238.988.174	1.788.246.728	541.352.160	592.256.800	21.160.843.862
Mua trong năm	-	-	35.454.545	-	35.454.545
Phân loại lại	-	-	(132.920.909)	132.920.909	-
Số cuối năm	18.238.988.174	1.788.246.728	443.885.796	725.177.709	21.196.298.407
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	49.989.670	-	49.989.670
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	455.974.704	214.311.187	211.966.931	7.755.744	890.008.566
Khấu hao trong năm	911.949.409	178.824.673	125.599.931	128.915.091	1.345.289.103
Phân loại lại	-	-	40.759.486	(40.759.486)	-
Số cuối năm	1.367.924.113	393.135.860	378.326.348	95.911.349	2.235.297.669
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	17.783.013.470	1.573.935.541	329.385.229	584.501.056	20.270.835.296
Số cuối năm	16.871.064.061	1.395.110.868	65.559.448	629.266.360	18.961.000.738
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm, chi tiết như sau

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	277.728.000	(127.023.984)	150.704.016
Khấu hao trong năm	-	(59.634.661)	(59.634.661)
Số cuối năm	<u>277.728.000</u>	<u>(186.658.645)</u>	<u>91.069.355</u>

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Số cuối năm
Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên (Apec Tower Thái Nguyên) ⁽ⁱ⁾	58.700.637.271	-	-	58.700.637.271
Dự án Chợ Tam Đa ⁽ⁱⁱ⁾	5.605.810.607	-	-	5.605.810.607
Các dự án khác	2.772.206.042	-	-	2.772.206.042
Cộng	<u>67.078.653.920</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>67.078.653.920</u>

(i) Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên được xây dựng trên diện tích đất 1.426 m² nằm trong dự án “Tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê, khách sạn cao cấp phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên” (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000030 cấp ngày 03 tháng 08 năm 2010). Dự án khởi công xây dựng từ năm 2010. Trong năm, Công ty không phát sinh chi phí xây dựng do thay đổi phương án thiết kế, đến nay chưa có phương án cụ thể được duyệt.

(ii) Dự án Chợ Tam Đa được Công ty tiếp nhận quản lý, kinh doanh, khai thác từ năm 2011. Công ty đang đầu tư xây dựng, sửa chữa chợ. Trong năm, Công ty không phát sinh chi phí đầu tư xây dựng tại dự án do chưa có kế hoạch cụ thể về việc xây dựng Dự án.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	<u>59.965.566.524</u>	<u>49.617.075.069</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	59.248.668.121	49.613.435.065
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	281.751.195	3.640.004
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group)	435.147.208	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	<u>77.762.895.213</u>	<u>13.660.859.365</u>
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư và Xây dựng Long Giang 3B	2.119.833.785	6.257.142.643
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	54.185.459.350	-
Các nhà cung cấp khác	21.457.602.078	7.403.716.722
Cộng	<u>137.728.461.737</u>	<u>63.277.934.434</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	-	<i>1.391.250.000</i>
Ông Phạm Duy Hưng	-	1.391.250.000
<i>Trả trước của khách hàng mua Bất động sản</i>	<i>684.878.000.552</i>	<i>328.473.910.621</i>
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang	200.674.898.193	116.541.893.357
Dự án Đa Hội	4.310.897.615	9.917.778.254
Dự án Phú Yên Condotel	424.114.378.194	150.382.668.846
Dự án Phú Yên Shopcenter	48.688.688.808	11.668.113.633
Dự án Phú Yên Shophouse	7.089.137.742	39.963.456.531
Cộng	<u>684.878.000.552</u>	<u>329.865.160.621</u>

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	13.000.988.845	(12.615.850.610)	385.138.235
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.289.537.581	2.251.032.425	(3.547.152.989)	3.993.417.017
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	6.188.995.889	(6.188.995.889)	-
Thuế thu nhập cá nhân	858.374.760	2.750.962.779	(3.217.124.865)	392.212.674
Thuế nhà đất	-	2.018.449.669	(2.018.449.669)	-
Các loại thuế khác	-	6.013.797	(6.013.797)	-
Cộng	<u>6.147.912.341</u>	<u>26.216.443.404</u>	<u>(27.593.587.819)</u>	<u>4.770.767.926</u>

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 20%).

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	26.761.799.051	62.647.163.285
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.777.366.389	3.194.179.671
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.777.366.389	3.194.179.671
Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	612.000.000	948.000.000
Thuế truy thu, phạt chậm nộp	32.005.153	-
Tiền phạt vi phạm hành chính	111.120.000	-
Các chi phí không hợp lệ	1.022.241.236	2.246.179.671
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	<u>28.539.165.440</u>	<u>65.841.342.956</u>
Thu nhập hoạt động bất động sản	11.255.162.127	27.292.417.791
Thu nhập hoạt động khác	17.284.003.313	38.548.925.165
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức, lợi nhuận được chia)	(19.115.296.000)	(40.985.906.547)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Thu nhập tính thuế</i>	9.423.869.440	24.855.436.409
<i>Thu nhập hoạt động bất động sản</i>	11.255.162.127	27.292.417.791
<i>Thu nhập hoạt động khác</i>	(1.831.292.687)	(2.436.981.382)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<i>Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước</i>	-	286.496.498
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.251.032.425	5.744.980.056

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

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

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	120.382.326.400	33.021.371.695
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	22.992.788.221	32.525.427.877
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	96.542.856.608	-
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	771.207.123	495.943.818
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	75.474.448	-
Cộng	120.382.326.400	33.021.371.695

17. Phải trả khác**17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	132.173.162.029	234.359.345.321
Kinh phí công đoàn	59.541.126	29.968.510
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	225.330.819	249.857.095
Nhận tiền góp vốn của các tổ chức, cá nhân vào các dự án	131.888.290.084	234.079.519.716
<i>Dự án Mandala Phú Yên</i>	23.278.990.385	129.988.934.195
<i>Dự án Khu đô thị số 5 phường Túc Duyên (Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land góp vốn)</i>	52.030.495.298	49.002.703.310
<i>Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên</i>	40.416.263.450	38.256.489.450
<i>Dự án Aquapark Bắc Giang</i>	8.195.745.112	1.037.356.295
<i>Dự án Khu công nghiệp Đa Hội - Bắc Ninh</i>	4.666.906.542	5.912.640.272
<i>Dự án Lạng Sơn (85 Lê Đại Hành)</i>	-	6.245.907.950
Cổ tức phải trả	566.853.600	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.733.035.697	3.635.488.244
Cộng	132.173.162.029	234.359.345.321

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17b. Phải trả dài hạn khác

Là các khoản nhận ký quỹ, ký cược dài hạn, bao gồm

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	50.466.546.500	44.066.546.500
Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land ⁽ⁱ⁾	41.666.546.500	41.866.546.500
Dự án Apec AquaPark Bắc Giang	-	200.000.000
Dự án Phú Yên (Condotel)	8.800.000.000	1.800.000.000
Dự án Lạng Sơn (85 Lê Đại Hành)	-	200.000.000
Cộng	50.466.546.500	44.066.546.500

⁽ⁱ⁾ Nhận tiền ký quỹ của Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land để đơn vị này thực hiện phân phối bán hàng Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên.

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

18. Vay

18a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	447.593.273.994	424.690.785.994
Công ty Cổ phần Apec Land Huế ⁽ⁱ⁾	334.352.448.894	323.449.960.894
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô ⁽ⁱ⁾	89.739.835.100	89.739.835.100
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên ⁽ⁱ⁾	11.500.990.000	11.500.990.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Tế Dubai ⁽ⁱⁱ⁾	12.000.000.000	-
Vay tổ chức khác	14.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala ⁽ⁱⁱⁱ⁾	14.300.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	165.419.851.072	144.308.228.621
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	20.880.000.000	-
Cộng	648.193.125.066	568.999.014.615

⁽ⁱ⁾ Các khoản vay từ bên liên quan là các khoản vay có thời hạn dưới 12 tháng. Các khoản vay này đều có lãi suất vay là 0% và không có tài sản đảm bảo.

⁽ⁱⁱ⁾ Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai theo hợp đồng vay số 2711/2020/HĐVV/API-DUBAI ngày 27 tháng 11 năm 2020 số tiền 12.000.000.000 VND, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 5%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

⁽ⁱⁱⁱ⁾ Khoản vay Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala theo hợp đồng vay số 3010/2020/API-MDL ngày 30 tháng 10 năm 2020 số tiền 20.000.000.000 VND, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 5%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Giảm khác (*)	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	424.690.785.994	86.300.000.000	-	(30.000.000.000)	(19.097.512.000)	461.893.273.994
Vay dài hạn đến hạn trả	144.308.228.621	-	165.419.851.072	(144.308.228.621)	-	165.419.851.072
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	-	-	20.880.000.000	-	-	20.880.000.000
Cộng	568.999.014.615	86.300.000.000	186.299.851.072	(174.308.228.621)	(19.097.512.000)	648.193.125.066

(*) Thanh toán bù trừ cổ tức phải thu từ Công ty Cổ phần Apec Land Huế với tiền vay phải trả.

18b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	69.302.456.524	62.888.222.240
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Mỹ Đình ⁽ⁱ⁾	-	29.772.999.160
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Đồng Đa ⁽ⁱⁱ⁾	18.397.346.159	33.115.223.080
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱⁱⁱ⁾	50.905.110.365	-
Trái phiếu thường dài hạn ^(iv)	-	24.000.000.000
Cộng	69.302.456.524	86.888.222.240

(i) Vay dài hạn Ngân hàng Indovina – Chi nhánh Mỹ Đình theo Hợp đồng tín dụng số 186/IVBMĐ-HĐTH/2018 ngày 14 tháng 11 năm 2018, nhằm phục vụ dự án Apec Aquapark Bắc Giang, thời hạn vay 32 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 19 tháng 11 năm 2018). Lãi suất vay thả nổi. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền của tòa chung cư Mandala Luxury Apartment tại lô OCT8 và quyền sử dụng đất khu OCT5 (xem thuyết minh số V.8)

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

(iii) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cho vay số 2912/2019/HĐCV ngày 29 tháng 12 năm 2019 nhằm mục đích tài trợ việc xây dựng khu thương mại dịch vụ của dự án Apec Mandala Phú Yên, thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (theo từng lần giải ngân). Lãi suất cho vay được quy định cụ thể tại Giấy nhận nợ/Khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 154, tờ bản đồ số 7 (Đo đạc năm 2004), địa chỉ: Đại lộ Hùng Vương, phường 7, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên (xem thuyết minh số V.8)
- Khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng/mua bán với các căn hộ Condotel thuộc Dự án khu thương mại - dịch vụ và Shophouse (Apec Mandala Phú Yên) (xem thuyết minh số V.3).
- Quyền tài sản phát sinh từ các Căn hộ Condotel chưa bán thuộc Dự án khu thương mại - dịch vụ và Shophouse (Apec Mandala Phú Yên) (xem thuyết minh số V.8)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (iv) Trái phiếu thương và có đảm bảo kỳ hạn 24 tháng (từ ngày 25 tháng 01 năm 2019), mệnh giá 10.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất 11%/ năm được phát hành cho các tổ chức, cá nhân để bổ sung nguồn vốn lưu động. Không có tài sản đảm bảo.

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

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
Số cuối năm				
Vay dài hạn ngân hàng	234.722.307.596	165.419.851.072	69.302.456.524	-
Trái phiếu thương	20.880.000.000	20.880.000.000	-	-
Cộng	255.602.307.596	186.299.851.072	69.302.456.524	-
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	207.196.450.861	144.308.228.621	62.888.222.240	-
Trái phiếu thương	24.000.000.000	-	24.000.000.000	-
Cộng	231.196.450.861	144.308.228.621	86.888.222.240	-

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

	<u>Vay dài hạn ngân hàng</u>	<u>Trái phiếu thương</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	62.888.222.240	24.000.000.000	86.888.222.240
Số tiền vay phát sinh	213.655.163.974	-	213.655.163.974
Số tiền vay đã trả	(41.821.078.618)	(3.093.832.222)	(44.914.910.840)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(165.419.851.072)	(20.880.000.000)	(186.299.851.072)
Giảm khác (lãi trả nợ trước hạn)	-	(26.167.778)	(26.167.778)
Số cuối năm	69.302.456.524	-	69.302.456.524

18c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. Vốn chủ sở hữu

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	(19.610.510.096)	382.346.606.128
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	56.902.183.229	56.902.183.229
Số đr cuối năm trước	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	37.291.673.133	439.248.789.357
Số đr đầu năm nay	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	37.291.673.133	439.248.789.357
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	24.510.766.626	24.510.766.626
Chia cổ tức	-	-	-	-	(10.620.000.000)	(10.620.000.000)
Số đr cuối năm	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	51.182.439.759	453.139.555.983

19b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2020 số 07/2020/NQ/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 06 năm 2020:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 10.620.000.000

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	632.345.489	231.493.879
Doanh thu kinh doanh bất động sản	156.578.753.447	236.551.869.035
Doanh thu cho thuê lại đất	47.996.947.275	5.560.213.647
Cộng	205.208.046.211	242.343.576.561

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

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

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

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

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

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

Năm trước	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch
Doanh thu	5.560.213.647	133.712.553	5.426.501.094
Giá vốn	(2.694.397.623)	(64.795.133)	(2.629.602.490)
Lợi nhuận gộp	2.865.816.024	68.917.420	2.796.898.604

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.832.290.180	1.117.405.528
Giá vốn kinh doanh bất động sản	116.912.141.484	163.512.145.461
Giá vốn cho thuê lại đất	15.752.969.733	2.694.397.623
Cộng	134.497.401.397	167.323.948.612

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNGĐịa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	7.006.068.352	7.363.634.515
Cổ tức, lợi nhuận được chia	19.115.296.000	40.985.906.547
Lãi hợp tác kinh doanh được phân chia	368.663.014	1.103.152.366
Cộng	<u>26.490.027.366</u>	<u>49.452.693.428</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	3.267.683.125	4.955.688.027
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	3.229.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	23.011.174.227	5.392.764.033
Chi phí phát hành trái phiếu	-	1.000.000.000
Chi phí tài chính khác	19.008.953	30.180.130
Cộng	<u>26.297.866.305</u>	<u>11.381.861.190</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.203.307.790	-
Chi phí hoa hồng môi giới	8.547.915.960	9.907.515.125
Chi phí cộng tác viên bán hàng	1.665.000.000	-
Các chi phí khác	883.380.116	365.050.000
Cộng	<u>12.299.603.866</u>	<u>10.272.565.125</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	38.653.911.802	34.247.147.300
Chi phí vật liệu quản lý	964.231.208	671.079.410
Chi phí đồ dùng văn phòng	82.973.241	145.654.838
Chi phí khấu hao tài sản cố định	492.974.356	383.997.381
Thuế, phí và lệ phí	203.287.632	264.479.969
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(1.400.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.247.652.833	4.994.916.509
Các chi phí khác	2.340.432.443	2.468.413.767
Cộng	<u>45.985.463.515</u>	<u>41.775.689.174</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền phạt hợp đồng chậm thanh toán, phí chuyển nhượng căn hộ	8.783.001.180	2.304.522.016
Thu thanh lý TSCĐ	-	45.454.545
Các khoản thu nhập khác	6.567.830.823	1.458.851.420
Cộng	<u>15.350.832.003</u>	<u>3.808.827.981</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế truy thu, phạt chậm nộp	32.005.153	1.433.471.879
Tiền phạt vi phạm hành chính	111.120.000	-
Chi phí khác	1.063.646.293	770.398.705
Cộng	<u>1.206.771.446</u>	<u>2.203.870.584</u>

9. Lãi trên cổ phiếu

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

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.047.204.449	816.734.248
Chi phí nhân công	39.857.219.592	34.393.547.300
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.404.923.764	839.972.085
Chi phí dịch vụ mua ngoài	146.292.970.190	168.419.517.644
Chi phí khác	4.180.150.783	14.902.431.634
Cộng	<u>192.782.468.778</u>	<u>219.372.202.911</u>

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

Giao dịch không bằng tiền

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch liên quan đến tạm ứng, hoàn ứng với thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Nguyễn Hoàng Linh		
Tạm ứng	-	32.567.008.750
Hoàn ứng bằng tiền	-	34.876.323.750
Ông Hán Kông Khanh		
Tạm ứng	12.078.000.000	-
Hoàn ứng bằng tiền	12.078.000.000	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Duy Hưng		
Hoàn ứng bằng tiền	-	130.000.000
Mua lại 05 lô đất từ ông Hưng	-	10.500.000.000

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.6.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị (*)	1.923.000.000	976.110.000
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát(*)	612.000.000	948.000.000
Tiền thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	191.773.900
Cộng	2.535.000.000	2.115.883.900

(*) Trong đó, tiền lương và thù lao của thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát

	Chức vụ	Năm nay		
		Tiền lương	Thù lao	Cộng
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 30/06/2020)	-	210.000.000	210.000.000
Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 09/07/2020) kiêm Giám đốc Kinh doanh	1.179.000.000	30.000.000	1.209.000.000
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Lê Hoài Sơn	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Bà Phạm Thị Kiều Hưng	Thành viên HĐQT	-	12.000.000	12.000.000
Bà Huỳnh Thị Mai Dung	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Đặng Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng Ban Kiểm soát (từ ngày 03 tháng 07 năm 2020)	-	18.000.000	18.000.000
Bà Lã Thị Quy	Trưởng Ban Kiểm soát (đến ngày 30 tháng 06 năm 2020)	-	30.000.000	30.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên Ban Kiểm soát	-	12.000.000	12.000.000
Bà Hồ Thị Thùy	Thành viên Ban Kiểm soát	-	12.000.000	12.000.000
Bà Phạm Thị Tươi	Thành viên Ban Kiểm soát	-	12.000.000	12.000.000
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	744.000.000	-	744.000.000
Cộng		1.923.000.000	612.000.000	2.535.000.000
Năm trước				
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Chủ tịch HĐQT	-	416.000.000	416.000.000
Bà Huỳnh Thị Mai Dung	Thành viên HĐQT	-	120.000.000	120.000.000
Ông Đặng Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	-	130.000.000	130.000.000
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT	-	130.000.000	130.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT	395.460.000	50.000.000	445.460.000
Bà Lã Thị Quy	Trưởng Ban Kiểm soát	-	57.400.000	57.400.000
Bà Phạm Hoài Phương	Thành viên Ban Kiểm soát	-	20.600.000	20.600.000
Bà Phạm Thị Tươi	Thành viên Ban Kiểm soát	-	24.000.000	24.000.000
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	580.650.000	-	580.650.000
Cộng		976.110.000	948.000.000	1.924.110.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNGĐịa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Hà Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Quảng Trị	Công ty con
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Công ty có cùng Chủ tịch Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (Tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group)	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Bắc Giang	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương		
Phí hợp đồng tư vấn phải trả	-	300.000.000
Lãi trái phiếu phải trả	-	2.058.388.750
Phí dịch vụ hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu phải trả	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam		
Chi phí thuê văn phòng	-	2.620.355.001
Chi phí thi công dự án Bắc Giang	98.135.215.962	271.752.440.125
Chi phí thi công dự án Phú Yên	4.695.031.844	-
Cho bên liên quan vay	-	46.500.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (Tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group)		
Cho bên liên quan vay	-	150.150.000.000
Chi phí dịch vụ môi giới	548.246.495	-
Lãi cho vay phải thu	2.126.186.301	-

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai		
Vay bên liên quan	12.000.000.000	-
Lãi vay phải trả	55.890.411	-

Công nợ với các bên liên quan khác

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

2. Thông tin về bộ phận

Trong năm, Công ty chủ yếu kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, cho thuê đất, các loại hình kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo các bộ phận kinh doanh. Doanh thu, giá vốn theo từng loại hình kinh doanh được trình bày tại thuyết minh số VI.1 và VI.2.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam, vì vậy Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

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

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Duy Hưng