

Số: 55/2021/CBTT-API

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi: - Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Ủy ban chứng khoán Nhà nước

Tên Công ty: Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương

Mã chứng khoán: API

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Điện thoại: (024) 3577 1983

Fax: (024) 3577 1983

Người thực hiện công bố thông tin: Hán Kông Khanh

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

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): (024) 3577 1983

Fax: (024) 3577 1983

Loại thông tin công bố: 24 giờ 72 giờ bất thường theo yêu cầu định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Công bố Báo cáo thường niên năm 2020.

Nội dung trên được đăng tải trên trang thông tin điện tử của công ty tại đường dẫn: <http://www.apeci.vn> mục Quan hệ cổ đông.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Nội dung thông tin cần công bố và các tài liệu có liên quan.



Người công bố thông tin

Hán Kông Khanh



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2020**



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

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102005769 (số cũ 0103013346) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006 và cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 27/02/2020

Hà Nội, tháng 04 năm 2021

MỤC LỤC

I.	THÔNG ĐIỆP	5
1.	Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị	5
2.	Triết lý kinh doanh	6
3.	Tâm nhìn & sứ mệnh:	7
4.	Nguyên tắc hoạt động	7
II.	TỔNG QUAN.....	8
1.	Giới thiệu Công ty	8
2.	Quá trình hình thành và phát triển	8
3.	Sơ đồ tổ chức	10
4.	Giới thiệu Ban lãnh đạo Công ty	11
4.1.	Giới thiệu HĐQT	11
4.2.	Giới thiệu Ban Giám Đốc	13
4.3.	Giới thiệu Ban Kiểm soát	14
4.4.	Giới thiệu Kế toán trưởng.....	15
5.	Chính sách người lao động	15
6.	Thông tin cổ phần cổ đông	16
6.1.	Cổ phần và Cơ cấu cổ đông:.....	16
6.2.	Danh sách cổ đông lớn	16
7.	Danh sách Công ty con & Công ty liên kết	16
8.	Chiến lược kinh doanh.....	17
III.	BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2020 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2021	19
1.	Tổng quan tình hình kinh tế vĩ mô 2020	19
1.1.	Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2020	19
2.	Tình hình kinh doanh năm 2020	19
IV.	QUẢN TRỊ CÔNG TY.....	32
1.	Báo cáo Hội đồng quản trị.....	32
2.	Báo cáo Ban kiểm soát	36
3.	Báo cáo rủi ro	38
4.	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.....	40
V.	BÁO CÁO TÀI CHÍNH	40



CHỮ VIẾT TẮT

VIẾT TẮT	DIỄN GIẢI
ADVF	Asean Deep Value Fund
AI	Artificial Intelligence
API	Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương
BCTC	Báo cáo tài chính
BDS	Bất động sản
BHTN	Bảo hiểm thất nghiệp
BHXH	Bảo hiểm xã hội
BHYT	Bảo hiểm y tế
BKS	Ban kiểm soát
BTGD	Ban Tổng giám đốc
CTCP	Công ty cổ phần
DA	Dự án
DTT	Doanh thu thuần
ĐH	Đại học
ĐHCD	Đại hội cổ đông
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
ĐVT	Đơn vị tính
EPS	Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu
ESOP	Chương trình cổ phiếu cho người lao động
HNX	Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
IR	Quan hệ nhà đầu tư
JSC	Joint Stock Company
KCN	Khu công nghiệp
KPI	Chỉ tiêu đánh giá nhân viên
LNST	Lợi nhuận sau thuế
M&A	Mua bán, sáp nhập
P/B	Giá thị trường/Giá trị sổ sách
P/E	Giá thị trường/thu nhập trên mỗi cổ phiếu
PR	Quan hệ công chúng
QTKD	Quản trị kinh doanh
ROA	Lợi nhuận ròng/Tổng tài sản bình quân
ROE	Lợi nhuận ròng/Vốn chủ sở hữu bình quân
ROS	Lợi nhuận ròng/Doanh thu thuần

SGDCK	Sở giao dịch chứng khoán
SXKD	Sản xuất kinh doanh
UBCK NN	Ủy ban chứng khoán Nhà nước
UBND	Ủy ban nhân dân
TNHH MTV	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
TP	Thành phố
VAT	Thuế giá trị gia tăng

I. THÔNGIỆP

1. Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị

Kính gửi: Quý Cổ đông, Quý khách hàng,

Công ty cổ phần đầu tư Châu Á Thái Bình Dương (“Công ty”) là công ty có uy tín, đã khẳng định được thương hiệu trong lĩnh vực Đầu tư bất động sản và Đầu tư tài chính. Trải qua gần 15 năm hình thành và phát triển, với phương châm lấy con người là nhân tố trung tâm để quyết định thành công, phồn thịnh và phát triển bền vững, Công ty đã và đang đi theo đúng hướng mà Ban lãnh đạo Công ty đã vạch ra ngay từ những ngày đầu thành lập.

Một công ty không có triết lý thì không thể tiến xa được, “Kinh doanh là phụng sự” chính là triết lý mà Công ty đang theo đuổi. Giữa cái của “Tôi” và cái của “Chúng ta”, tôi chọn số đông bởi cùng với những thành quả mà tôi và Công ty đã đạt được, tôi muốn sẽ chia tới tất cả mọi người. Nhìn thấy các em nhỏ đạp xe trên con đường chúng tôi làm (đường Vân Hà), vui vẻ nô đùa trong công trình mà chúng tôi xây (Apec Đa Hội), hoa cũng đã bắt đầu nở trên mảnh đất chết (bãi rác Đa Hội) – Đây chính là “Hạnh Phúc” mà chúng tôi đang xây cũng chính là mối quan hệ nhân quả giữa “cho” và “nhận” trong Đạo Phật.

“Hạnh phúc không phải là điểm đến, mà là một hành trình”, và hành trình đó sẽ càng có ý nghĩa hơn khi chúng tôi mang trong mình khát khao kiến tạo nên những biểu tượng hạnh phúc. Thành công từ các dự án tổ hợp căn hộ khách sạn 5 sao Royal Park Bắc Ninh, Khu đô thị xanh Royal Park Huế hay cụm công nghiệp dịch vụ làng nghề Apec Đa Hội... sẽ không chỉ là niềm tự hào của cán bộ nhân viên công ty mà còn là động lực giúp chúng tôi có niềm tin rằng Công ty có thể làm được nhiều điều lớn lao hơn thế nữa.

Trên “Hành trình hạnh phúc”, mỗi thành công của Công ty đã, đang và sẽ được xây dựng trên nền tảng Văn hóa riêng đặc trưng, được các thế hệ CBCNV của Apec xây dựng, duy trì, kế thừa và phát triển không ngừng.

Lời cuối cùng, cho phép tôi được thay mặt HĐQT và toàn thể CBCNV Công ty xin được gửi lời cảm ơn sâu sắc tới Quý khách hàng và Quý đối tác. Xin kính chúc Quý vị có thật nhiều sức khỏe, thật nhiều niềm vui và thành công trong cuộc sống.

Xin trân trọng cảm ơn!

CHỦ TỊCH HĐQT



Hán Kông Khanh

2. **Triết lý kinh doanh**

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

- **Phụng sự xã hội**

Với người API, hạnh phúc lớn nhất và ý nghĩa nhất chính là đem lại hạnh phúc và giá trị cho cộng đồng, xã hội bằng những hành động thiết thực: tập trung vào tuyển dụng và đào tạo góp phần nâng cao giá trị con người Việt; hướng tới môi trường làm việc xanh; tham gia các hoạt động xã hội như hoạt động từ thiện và hiến máu nhân đạo....

- **Phụng sự nhân viên**

Mong muốn của chúng tôi là trao hạnh phúc đến mọi người, trong đó đầu tiên chính là những nhân viên đang dốc sức cho sự thành công của công ty. Tại API, chúng tôi xây dựng một môi trường làm việc hạnh phúc nơi công việc trở thành niềm đam mê của mỗi thành viên. Khi nhân viên có sự gắn kết với công ty trong cả suy nghĩ và cảm nhận, mỗi sản phẩm API làm ra sẽ chín chu, hoàn thiện hơn, đem lại giá trị lớn hơn cho cộng đồng. Những cán bộ nhân viên API là những con người bình thường nhưng với khát vọng rực cháy tinh thần khởi nghiệp, sáng tạo, đam mê dám dấn thân đã kết nối lại thành một tập thể mạnh mẽ đầy bản lĩnh vượt qua mọi khó khăn để làm lên những việc phi thường.

- **Phụng sự khách hàng**

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

- **Phụng sự cổ đông**

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

3. Tầm nhìn & sứ mệnh:

- **Sứ mệnh:**

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

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

- **Tầm nhìn:**

Đứng trong top 100 công ty có môi trường làm việc lý tưởng và đáng mơ ước nhất Việt Nam. Đứng trong top 10 công ty phát triển bất động sản tại Việt Nam trong các phân khúc BĐS dân cư và BĐS du lịch, thông qua chiến lược cung cấp các sản phẩm chất lượng cao, quản lý vận hành chuyên nghiệp.

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

4. Nguyên tắc hoạt động

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

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

- **Sáng tạo để đột phá**

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

- **Kỷ luật để đi xa**

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

II. TỔNG QUAN

1. Giới thiệu Công ty

Tên Công ty:	Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương
Tên giao dịch quốc tế:	Asia – Pacific Investment Joint Stock company
Tên viết tắt:	Apec Investment „JSC
Trụ sở chính:	Tầng 3, Tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
Số ĐKKD:	0102005769 (số cũ 0103013346) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006 và cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 27/02/2020
Điện thoại:	(84-24) 3577.1983
Fax:	(84-24) 3577.1985
Website:	www.apeci.com.vn
Mã cổ phiếu:	API
Sàn giao dịch:	HNX
Vốn điều lệ:	364.000.000.000 VND

2. Quá trình hình thành và phát triển

“Con đường 15 năm phụng sự vì hạnh phúc xã hội – cộng đồng”

Năm	Sự kiện
2006	Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương được thành lập ngày 31/07/2016
2007	Tăng vốn điều lệ lần đầu
2009	Tăng vốn điều lệ lần 2 Thực hiện Đăng ký giao dịch trên UPCOM với mã chứng khoán API vào ngày 27/10/2009
2010	Chính thức niêm yết trên HNX ngày 13/09/2010. Khởi công dự án APEC Ngã Ba Bắc Nam Gia Sàng

2011	Khởi công dự án APEC Túc Duyên – Thái Nguyên
2012	Khởi công dự án Khu công nghiệp APEC Đa Hội
2013	CTCP Đầu tư API trở thành Công ty liên kết của API. Quỹ ASEAN DEEP VALUE FUND trở thành cổ đông lớn của Công ty. Khởi công dự án Khu Công nghiệp Diêm Thụy
2014	Khởi công dự án Khu đô thị Royal Park Huế.
2016	Khởi công và bán hàng các dự án trọng tâm của công ty gồm Royal Park Bắc Ninh, Royal Park Huế, APEC Đa Hội
2017	Cất nóc dự án Royal Park Bắc Ninh
2018	Khởi công dự án Tổ hợp Condotel cao cấp Apec Mandala Wyndham Phú Yên tháng vào tháng 12/2018 Chính thức vận hành dự án Royal Park Bắc Ninh
2019	Mở bán thành công dự án Tổ hợp Condotel cao cấp Apec Mandala Wyndham Phú Yên, triển khai bán hàng trong vòng 3 tháng và trở thành nhà đầu tư lớn cho tỉnh Phú Yên Cất nóc dự án chung cư cao cấp Apec Aqua Park tại thành phố Bắc Giang
2020	Cất nóc dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên và hoàn thiện dự án chung cư cao cấp Apec Aqua Park bàn giao cho khách hàng, mở bán dự án Apec Diêm Thụy Centerpoint

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



4. Giới thiệu Ban lãnh đạo Công ty

4.1. Giới thiệu HĐQT

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

Danh sách thành viên HĐQT của Công ty bao gồm 04 người:

Họ và tên	Chức vụ	Thông tin
Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT	Trình độ: Cử nhân Khoa học Quản lý Quá trình làm việc: - 2015 - Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Chứng khoán Trí Việt; Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư tập đoàn Cotana; - 2018 - Nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Hồng Hà Việt Nam; Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam; - 2019 - Nay: Trưởng BKS CTCP Chứng khoán Trí Việt TVB; Trưởng BKS Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana; Thành viên HĐQT CTCP IDJ Việt Nam; - 04/2020 - Nay: Chủ tịch HĐQT CTCP IDJ Việt Nam. Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần
Ông Nguyễn Đỗ Lãng	Thành viên HĐQT độc lập	Trình độ: Thạc sỹ kinh tế Quá trình làm việc: - 1998-2000: Giám đốc điều hành Công ty Prometeo- Italia; - 2000-2006: Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH tư vấn quốc tế Cát Tường- CIC; - 2006-nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương; Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; - 2016-nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam.

		Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT độc lập	Trình độ: Cử nhân Khoa học Quản lý Quá trình làm việc: - 2005-2009: Tổng Giám đốc CTCP Đại An Phát; - 2009-2012: Quản lý dự án – Tập đoàn ZTE Corporation; - 2012-2017: Thành viên HĐQT CTCP Đại An Phát; - 2017 - Nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam. Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần
Ông Lê Hoài Sơn	Thành viên HĐQT độc lập	Trình độ: Thạc sĩ Quản lý Dự án Quốc tế Quá trình làm việc: - 08/2007-02/2009: Giám đốc CN phía Nam Công ty Giải pháp Microsoft HPT; - 02/2009-03/2011: CEO Công ty TNHH Đào tạo và Dạy nghề Nam Trường Sơn; - 12/2012-03/2015: Giám đốc Kinh doanh CTCP Công nghệ Định vị Sài Gòn Track; - 04/2015-04/2020: CEO CTCP Đầu tư Hạ tầng Licogi 16; - 04/2020-nay: Chủ tịch HĐQT và Giám đốc Công ty TNHH TM-DV Cheapea. Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần
Bà Phạm Thị Kiều Hưng (từ nhiệm từ tháng 11/2020)	Thành viên HĐQT độc lập	Trình độ: Cử nhân Luật Quá trình làm việc: - 04/2006-10/2007: Phụ trách phòng tư vấn Công ty Tư vấn Á Đông; - 11/2007-04/2008: Chuyên viên tư vấn pháp lý CTCP Chứng khoán An Thành; - 01/2009-01/2010: Phụ trách pháp chế CTCP Viễn thông Đầu tư và Thương mại Quốc tế; - 01/2010-07/2014: Phó phòng Pháp lý Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco; - 07/2014-09/2015: Giám đốc Khối Giám sát Tuân thủ CTCP Tập đoàn Đại Dương; - 10/2015-11/2016: Giám đốc Ban Pháp chế

		CTCP Tổng Công ty MBLAND; - 04/2017-nay: Giám đốc Công ty Luật TNHH GHK Việt Nam; - 03/2017-nay: Giám đốc Pháp chế Công ty TNHH Khu du lịch Vịnh Thiên Đường. Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần
--	--	---

4.2. Giới thiệu Ban Giám Đốc

Ban Giám đốc của công ty gồm có 02 Phó Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Danh sách thành viên trong BGD của công ty:

Họ và tên	Chức vụ	Thông tin
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng giám đốc thường trực	Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế Quá trình làm việc: - 2006-2007: Công ty tư vấn quốc tế Cát Tường; - 2007-2008: Nhân viên CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương; - 2008-2016: Chánh văn phòng khối HCNS CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương; - 2016 đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam. Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần

4.3. Giới thiệu Ban Kiểm soát

Chức năng của Ban kiểm soát:

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

Danh sách thành viên Ban Kiểm soát:

Họ và tên	Chức vụ	Thông tin
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng Ban Kiểm soát	Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – Kế toán, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh Quá trình làm việc: - Từ năm 2004-2011: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Mai Linh Thủ đô;

		<ul style="list-style-type: none"> - Từ năm 2012-2013: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bánh ngọt Thu Hương; - Từ năm 2014 - nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Trưởng BKS CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam. <p>Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần</p>
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên Ban Kiểm soát	<p>Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế Xây dựng</p> <p>Quá trình làm việc:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2016-2018: Nhân viên Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình; - 2018-Nay: Nhân viên Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương. <p>Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần</p>
Bà Hồ Thị Thùy	Thành viên Ban Kiểm soát	<p>Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh doanh</p> <p>Quá trình làm việc:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 02/2008-03/2011: Nhân viên Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco; - 04/2011-09/2017: Phó phòng Tài chính Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco; - 09/2017-12/2018: Trưởng phòng Tài chính Country Garden Group; - 05/2019-nay: Giám đốc Tài chính FCE Vietnam JSC. <p>Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần</p>

4.4. Giới thiệu Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Thông tin
Bà Nguyễn Hoài Giang	Kế toán trưởng	<p>Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – Kế toán</p> <p>Quá trình làm việc:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Từ năm 2004-2008: Nhân viên Kế toán, Phó Phòng Kế toán Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế Cát Tường; - Từ năm 2008 đến 2013: Kế toán Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; - Từ năm 2013 đến nay: Kế toán trưởng Công ty

		Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên BKS CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương. Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần
--	--	--

5. Chính sách người lao động

Chế độ làm việc:

Mức lương bình quân toàn Công ty năm 2020 là: 25.970.000đ đồng/người/tháng.

Thời gian làm việc từ thứ hai đến sáng thứ sáu theo giờ hành chính (8.8h/ngày)

Chính sách lương, thưởng của Công ty theo các quy định hiện hành.

Bố trí về lao động:

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

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

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

Chính sách đối với người lao động

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

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

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

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

6. Thông tin cổ phần cổ đông

6.1. Cổ phần và Cơ cấu cổ đông:

Khối lượng cổ phiếu đã phát hành và niêm yết	: 36,400,000 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	: 1,000,000 cổ phiếu
Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành	: 35,400,000 cổ phiếu
Mệnh giá	: 10,000 đồng/cổ phiếu

Giá trị vốn hóa trên thị trường tại ngày 31/12/2019: 331,240,000,000 đồng

Thông tin chi tiết về cơ cấu cổ đông của API được tính dựa trên danh sách cổ đông chốt gần nhất là 17/03/2020 như sau:

STT	Thành phần	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	%/ SL CP Phát hành
I	Cổ đông trong nước	875	21.786.379	59,85%
	Tổ chức	6	505.808	1,39%
	Cá nhân	859	21.280.571	58,46%
II	Cổ đông nước ngoài	9	13.613.621	37,40%
	Tổ chức	4	13.280.300	36,48%
	Cá nhân	5	333.321	0,92%
III	Cổ phiếu quỹ	1	1.000.000	2,75%
	Tổng cộng	400	36.400,000	100%

6.2. Danh sách cổ đông lớn

STT	Danh sách cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ	%/ SL CP lưu hành
DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NĂM GIỮ TRÊN 5% VỐN ĐIỀU LỆ			
1	Nguyễn Đỗ Lăng	7.492.122	20,58%
2	LUCERNE ENTERPRISE LTD	7.426.200	20,40%
3	ASEAN DEEP VALUE FUND	5.894.100	16,07%
4	Huỳnh Thị Mai Dung	3.753.800	10,31%

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

Công ty liên kết: không có

Công ty con:

STT	Tên Công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích
1	CTCP APEC Land Huế	Tầng 09, tòa nhà 28 Lý Thường Kiệt, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	99,99%	100%
2	Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Khu Thanh Sơn, phường Vũ Ninh, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	100%	100%
3	CTCP Đầu tư Apec Hà Nam	Tầng 3 Nhà 205, đường Lê Hoàn, phường Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam	99%	100%

4	CTCP Lagoon Lăng Cô	Tầng 09, tòa nhà HCC 28, Lý Thường Kiệt, Huế	90%	100%
5	CTCP Đầu tư Apec Túc Duyên	Ngã ba bắc nam, Phường Gia Sàng, Thành phố Thái Nguyên	99%	100%
6	CTCP Đầu tư Quốc Tế Dubai	Đường Yên Ninh, Phường Mỹ Hải, Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, Ninh Thuận	55%	100%
7	CTCP Apec Quảng Trị	91 Lê Duẩn, Phường Đông Thanh, TP. Đông Hà, Quảng Trị	51%	100%

8. Chiến lược kinh doanh

8.1. Định hướng phát triển kinh doanh

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

Trong 05 năm tới API dự định duy trì hoạt động hiệu quả trên các lĩnh vực như đầu tư BDS, xử lý môi trường, hạ tầng xã hội... xây dựng công ty thành một thực thể vững mạnh, tạo lập doanh nghiệp có bản sắc riêng. Định hướng phát triển kinh doanh bước đầu của API bao gồm:

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

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

Xác định “Nhân tài” là nguồn năng lượng lớn nhất thúc đẩy sự phát triển, API đang từng bước bổ sung vào hàng ngũ của mình đội ngũ lãnh đạo, nhân viên trẻ tài năng, giàu tâm huyết, sức sáng tạo và đam mê. API đang tập trung thiết lập môi trường làm việc lý tưởng, thành lập hệ thống quy trình mang tính tinh gọn và chuẩn hóa, nâng cao trình độ nhân sự trong bộ máy hoạt động của công ty.

Ở API, tính sáng tạo được phát huy tối đa, hiệu suất công việc không đến từ sự gò bó, áp lực hay khiến nhân viên mệt mỏi bởi phải tập trung toàn bộ thời gian cho công việc mà

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

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

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

III. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2020 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2021

1. Tổng quan tình hình kinh tế vĩ mô 2020

1.1. Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2020

Năm 2020 đã chứng kiến xu hướng suy giảm mạnh mẽ của hầu hết các nền kinh tế, khu vực kinh tế trên toàn cầu trước ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19. Hàng chục nền kinh tế lớn đều rơi vào trạng thái suy thoái, tuy nhiên kinh tế Việt Nam vẫn tăng trưởng đầy bản lĩnh. Kết quả 2020, tăng trưởng kinh tế đạt 2,91% với đóng góp chủ yếu là khu vực công nghiệp & xây dựng (53%) và dịch vụ (33,5%). Hoạt động xuất nhập khẩu là điểm sáng của nền kinh tế phản ánh kết quả tích cực của công tác hội nhập kinh tế quốc tế. Đây là những thành công lớn đưa Việt Nam trở thành một trong những nền kinh tế tăng trưởng cao nhất trên thế giới.

Bên cạnh kết quả đạt được, Việt Nam vẫn đang phải đối diện với không ít khó khăn, thách thức. Đại dịch Covid-19 kéo dài trên toàn cầu sẽ là nguy cơ lớn nhất; căng thẳng thương mại toàn cầu, dẫn tới gia tăng bảo hộ thương mại và các rủi ro tài chính có thể trầm

trọng thêm bởi đại dịch kéo dài. Tiêu dùng nội địa tiếp tục ở mức thấp bởi thu nhập hộ gia đình và DN giảm, tỷ lệ thất nghiệp gia tăng và thêm nhiều DN tạm ngừng hoạt động. Triển vọng đầu tư không đồng đều, đầu tư tư nhân còn yếu và đầu tư nước ngoài liên quan đến thương mại tiếp tục giảm (ADO, 2020). Năm 2021, kinh tế thế giới tiếp tục phải đối mặt với 4 rủi ro, thách thức chính: (i) Dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, khó lường, luôn tiềm ẩn nguy cơ bùng phát làn sóng tiếp theo; (ii) Căng thẳng thương mại, công nghệ Mỹ-Trung và giữa các nước lớn khác; (iii) Rủi ro địa chính trị tại các nước, khu vực (gồm cả kết quả bầu cử Tổng thống Mỹ, đàm phán Brexit, quan hệ Trung - Ấn, vấn đề Biển Đông...); (iv) Rủi ro bất ổn tài chính toàn cầu. Việt Nam cũng không nằm ngoài tác động chung này bởi hiện nay nền kinh tế đã hội nhập sâu và có độ mở lớn.

Mặc dù năm 2021 còn rất nhiều những khó khăn và thách thức do dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, khó lường, luôn tiềm ẩn nguy cơ bùng phát làn sóng tiếp theo, rủi ro địa chính trị tại các nước, và rủi ro bất ổn tài chính toàn cầu nhưng sau những thành quả đạt được năm 2020, năm 2021 và các năm sau Việt Nam sẽ tiếp tục tập trung thực hiện “mục tiêu kép”, vừa phòng chống dịch bệnh hiệu quả, vừa nỗ lực phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội. trong trạng thái bình thường mới để trở thành một nền kinh tế năng động tăng trưởng nhanh và hàng đầu tại châu Á.

2. Tình hình kinh doanh năm 2020

2.1. Tình hình tài chính

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	So sánh (%)
1	Doanh thu thuần	720.000	490.036	68,06
2	Lợi nhuận trước thuế	50.000	80.010	160,02
3	Lợi nhuận sau thuế	40.000	51.420	128,55

Năm 2020, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, doanh thu của API chưa đạt được như kỳ vọng khi thực hiện ghi nhận doanh thu từ các Dự án đang triển khai. Tuy nhiên trên tinh thần phát huy giá trị đạt được và khắc phục các yếu kém trong năm 2021 bằng việc quản lý chi phí chặt chẽ, API đã đạt được kết quả lợi nhuận tích cực khi vượt 28% kế hoạch lợi nhuận đề ra. Điểm mạnh trong việc phát triển và phân phối dự án của của API khi hợp tác với các nhà thầu thi công dự án của IDJ đều là những đơn vị uy tín và có năng lực thi công tốt, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án như API có những đối tác rất lớn như các tổng thầu Cotecons, Dealta, Vinaconex 2; các ngân hàng lớn như MSB, VPBank; đơn vị vận hành uy tín hàng đầu thế giới như Wyndham, ...

2.2. Tổ chức và nhân sự

Danh sách ban điều hành và Kế toán trưởng tính đến thời điểm 31/12/2020

STT	Thành viên	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng giám đốc thường trực	0%
2	Nguyễn Hoài Giang	Kế toán trưởng	0%

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

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

2.3. Báo cáo đánh giá của ban điều hành

- Những điều đã thực hiện được

Năm 2020, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của API tăng trưởng hơn 8% so với năm 2019 thông qua việc ghi nhận doanh thu bán hàng từ các dự án Royal Park Huế và Dự án KCN vừa và nhỏ Đa Hội, Dự án Tổ hợp Condotel cao cấp Apec Mandala Wyndham Phú Yên, Dự án chung cư cao cấp Apec Aqua Park, mở bán dự án Apec Điền Thụy Centerpoint ...

1. Xây dựng bộ máy nhân sự chất lượng cao và hoạt động hiệu quả;
2. Bước đầu xây dựng Hình ảnh Công ty thông qua việc **từng bước hoàn thành giấy phép xây dựng cho các dự án do công ty làm chủ đầu tư**;
3. Hoàn thành và duy trì tốt các Công tác hoạt động xã hội, hoạt động bảo vệ Môi trường. Thực hiện tốt hoạt động chăm sóc khách hàng, trách nhiệm với người lao động và thân thiện với Đối tác.

2.4. Mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021

- Hướng tới xây dựng vị thế là một trong những Công ty uy tín nhất tại Việt Nam trong lĩnh vực đầu tư và phát triển Bất Động Sản, chúng tôi tiếp tục phát huy vai trò là một nhà phát triển khu nghỉ dưỡng lớn nhất cả nước. Bên cạnh việc tiếp tục phát triển các lĩnh vực thế mạnh của mình, chúng tôi tập trung chuẩn bị các bước chạy đà để dần chuyển đổi mô hình theo hướng sáng tạo, thông minh và mang lại giá trị cao nhất cho cộng đồng.
- Trong 3 năm tới API dự định duy trì trở thành doanh nghiệp đứng đầu trên thị trường về các loại sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng, condotel. Để đạt được mục tiêu đề ra,

chúng tôi ứng dụng mô hình kinh doanh khác biệt và đột phá do chính API tạo lập và phát triển:

- **Tốc độ thần tốc:** Tốc độ triển khai thần tốc với nền tảng là đội ngũ nhân sự tâm huyết, tài năng; đối tác uy tín, chất lượng. Để đạt được tốc độ thần tốc này, API chú trọng phát triển 2 phương diện. Một là, đội ngũ nhân sự tài năng, đam mê và hạnh phúc. Công thức rất rõ ràng, một nhân sự xuất sắc thì làm việc gấp 5 lần, thậm chí 10 lần nhân sự bình thường. Hai là, phát triển hệ thống đối tác chân thành, thân tín và có năng lực triển khai mạnh mẽ. Triết lý của API là đứng trên vai những người khổng lồ để làm bước đệm cho cú nhảy vọt của mình.
- **Phân phối đột phá:** Hệ thống phân phối mạnh mẽ, khác biệt với mô hình “bán” cho khách hàng triết lý sống hạnh phúc, phong cách sống vị nhân sinh.
- **Dòng tiền bền vững:** ngoài văn hóa doanh nghiệp và đội ngũ nhân sự tâm huyết, API còn khác biệt với các CĐT khác bằng việc duy trì trạng thái dòng tiền bền vững. Để đạt được điều này, API xây dựng một hệ thống phân phối vững mạnh để luôn có dòng tiền về sớm ở các dự án mà API đầu tư. Trong những giai đoạn thị trường khó khăn, CĐT nào có nguồn tiền mặt dồi dào và tỷ lệ vay nợ thấp sẽ có cơ hội bứt phá và tạo nên sự khác biệt.
- **Sản phẩm sáng tạo:** Thiết kế sản phẩm xuất sắc, sáng tạo khởi nguồn từ sự thấu hiểu và tình yêu với khách hàng, xây dựng dịch vụ chăm sóc khách hàng từ trái tim là cách bán hàng và truyền thông mà API theo đuổi.
- **Dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2021:**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2020	2021
Doanh thu	Đồng	490.035.760.636	580.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	51.419.687.368	62.000.000.000

2.5. Chủ đề hoạt động năm 2020: “Hành trình hạnh phúc”

Mang trong mình sứ mệnh của Công ty hạnh phúc, Hoa sen là biểu tượng đơn giản, gần gũi lại đầy sức sống mạnh liệt gắn liền với con người Việt Nam. Với những bước đệm vững chắc trong năm 2020, năm 2021 là một năm hứa hẹn sự vươn mình và nở rộ mãnh liệt của API từ kết quả kinh doanh cho tới bộ máy nhân sự chất lượng cao và giá trị xã hội trọn vẹn mang lại cho cộng đồng.

Phương châm hành động năm 2021

1. Kỷ luật	<ul style="list-style-type: none"> - Không nói từ “không” dù không thích - Luôn luôn đúng giờ - Luôn giữ “ấm” cho mọi mối quan hệ - Tôn kính và coi trọng thứ bậc - Không để công việc chiếm lĩnh cuộc sống riêng - Luôn là chúng tôi thay vì tôi
-------------------	---

2. Trách nhiệm	<ul style="list-style-type: none"> - Hoàn thành công việc đúng thời hạn - Thực hiện đúng các hạng mục công việc - Tránh lãng phí thời gian làm việc - Luôn nỗ lực hết mình
3. Sáng tạo	<ul style="list-style-type: none"> - Tự tin vào chính mình - Không ngại làm việc vị trí, lĩnh vực mới - Làm việc nhóm cùng mục tiêu - Tham khảo ý kiến người có kinh nghiệm thành công và chưa thành công - Luôn tự kiểm tra công việc của mình - Dùng để ý tưởng trong suy nghĩ

2.5.1. Kế hoạch đầu tư năm 2021

Năm 2021, API sẽ tiếp tục đầu tư và phát triển các Dự án Bất động sản và các Dự án liên quan đến bảo vệ môi trường và các hoạt động mua bán sáp nhập cổ phiếu do HĐQT và Ban Tổng giám đốc phê duyệt.

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

Việc xây dựng kế hoạch đầu tư cho năm 2021, dựa trên nhu cầu và sự cần thiết đầu tư về cơ sở hạ tầng, trang thiết bị, cảnh quan cho Dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

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

2.6. Hoạt động kinh doanh chính

2.6.1. Tổng quan về hoạt động kinh doanh API

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

Xây dựng hạ tầng khu công nghiệp: Với nhận định Việt Nam sẽ trở thành điểm đến của làn sóng đầu tư FDI trong thập kỷ tới nên Công ty đã từng bước triển khai xây dựng các khu công nghiệp tại các địa phương có nguồn nhân lực dồi dào, chất lượng cao để chuẩn bị các điều kiện tốt nhất cho các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài có mong muốn xây

dựng nhà máy, cơ sở sản xuất tại Việt Nam và coi xây dựng hạ tầng kết nối là chiến lược mang tính dài hạn, ổn định và bền vững. API đang triển khai xây dựng hoàn thiện và vận hành Khu công nghiệp Đa Hội với diện tích 34,5 ha. Trong năm 2020, để cải thiện và nâng cao đời sống văn hóa, tinh thần cho công nhân trong các KCN, đồng thời góp phần xây dựng các doanh nghiệp phát triển ổn định buộc doanh nghiệp đầu tư vào các KCN phải xây dựng các khu dịch vụ. KCN Apec Diềm Thụy – Thái Nguyên đang là một trong những dự án tiên phong đầu tư xây dựng khu dịch vụ KCN nhằm nâng cao đời sống chất lượng cho kỹ sư, công nhân làm việc tại KCN Apec Diềm Thụy và các KCN kế cận. Thời gian tới, API sẽ mở rộng đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp sinh thái thân thiện với môi trường tại các tỉnh có chỉ số năng lực cạnh tranh PCI có hướng cải thiện tốt, năng động thu hút FDI và các nhà đầu tư trong nước.

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

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

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

2.6.2. Các dự án của công ty

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

Tổng giá trị đầu tư : 850 tỷ đồng (bao gồm thuế GTGT)

Quy mô : 0,7 ha

Địa chỉ : Đường Kinh Dương Vương, thành phố Bắc Ninh

Khởi công : Tháng Mười, 2016

Hoàn thành : Tháng Hai, 2018



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

Dự án được phát triển trên khu đất có diện tích 7.571 m², trong đó tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 4.951 m², diện tích dành cho phần công trình công cộng, công trình xanh lên đến xấp xỉ 2.520 m². Condotel 5* APEC Royal Park cung cấp ra thị trường tổng số 671 căn hộ (trong đó có 622 căn hộ, 26 căn penthouse, 23 căn shophouse)

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

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

Tên chính thức: MANDALA Hotel & Spa

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

Đơn vị thiết kế: API

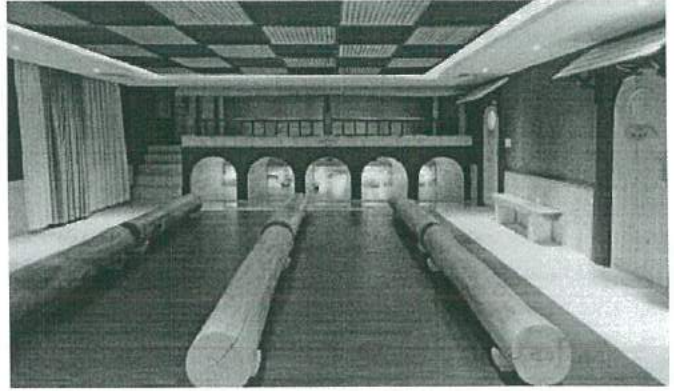
Đơn vị vận hành và quản lý: Công ty TNHH MTV Swiss Hospitality

Quy mô: 6 tầng, 144 phòng, diện tích mặt sàn 14.157 m²

Chất lượng: 5* Quốc tế

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





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

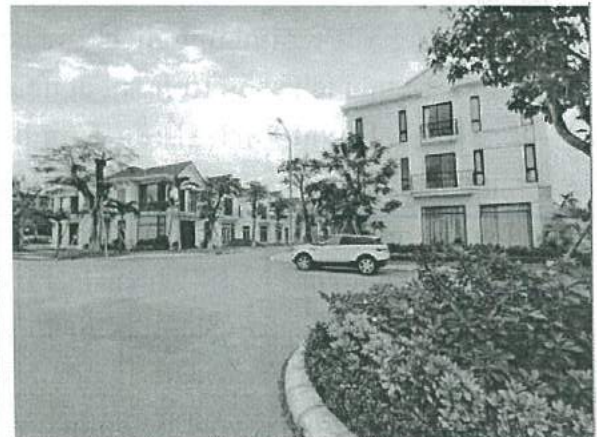
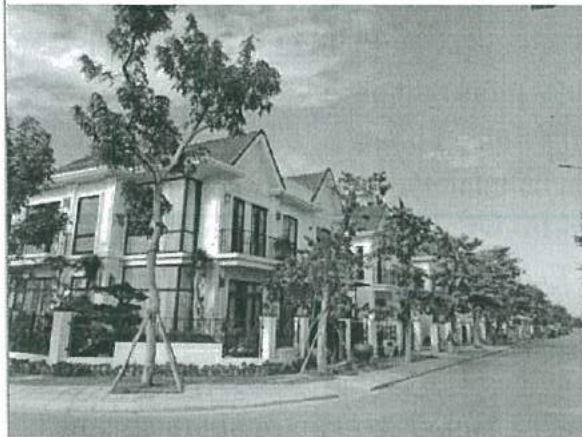
Trong đó, căn hộ 02 phòng ngủ tùy theo diện tích sẽ có căn 01 WC và căn 02 WC, cũng như có căn được tích hợp khu vực làm việc riêng. Hệ thống giường đôi, giường đơn trong từng phòng ngủ cũng được sắp xếp nhằm để phục vụ các yêu cầu khác nhau từ khách hàng.

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

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

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

Tổng giá trị đầu tư	: 10.000 tỷ đồng
Quy mô	: 34,7 ha
Địa chỉ	: Khu B An Vân Dương, thành phố Huế
Khởi công	: 2015
Hoàn thành	: 2019



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

Được đánh giá là một dự án mang tầm vóc quốc tế, Royal Park Huế mang sứ mệnh thay đổi diện mạo của Huế trở thành một “Singapore của miền Trung”. Năm 2021, API tiếp tục triển khai các sản phẩm mới gồm các loại hình căn hộ duplex, sky villas với mong muốn

đưa những sản phẩm khác biệt đến với thị trường Huế và biến Royal Park Huế trở thành 1 trung tâm giải trí và du lịch của Thừa Thiên Huế.

- **Dự án Aqua Park Bắc Giang**

Tổng giá trị đầu tư : 1.600 tỷ đồng

Quy mô : 8.928 m²

Địa chỉ : Đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang

Khởi công : Tháng Năm, 2018

Hoàn thành : Tháng Mười, 2019



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

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

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

Hiện tại dự án đã hoàn thiện và đi vào sử dụng, mang tới cho Khách hàng Bắc Giang những trải nghiệm đẳng cấp và hiện tại đầu tiên của Bắc Giang.

- **Dự án Tổ hợp Condotel cao cấp Apec Mandala Wyndham Phú Yên – Vị thế phồn vinh, khởi sinh hưng thịnh**

Tổng giá trị đầu tư	: 1.100 tỷ đồng
Quy mô	: 10.570 m ²
Địa chỉ	: Đại lộ Hùng Vương – Tuy Hòa – Phú Yên
Khởi công	: Tháng Mười một, 2019
Hoàn thành	: Tháng Chín, 2020



Tọa lạc tại vị trí “kim cương” trên trục đường huyết mạch của thành phố biển Tuy Hòa – Phú Yên, Apec Mandala Wyndham sở hữu vị trí 4 mặt tiền thoáng đãng, trong đó mặt chính là Đại lộ Hùng Vương, ba mặt tiếp giáp các trục đường lớn của thành phố Tuy Hòa là: Hoàng Văn Thụ, Nguyễn Văn Huyền và tiếp giáp với Vincom shophouse. Không chỉ có lợi thế di chuyển dễ dàng đến Vincom Shophouse, bãi biển, sân bay, trung tâm thành phố... Đại lộ Hùng Vương còn là tâm điểm kết nối vùng tại Phú Yên khi là trục đường nối liền QL1A đến sân bay Tuy Hòa và đến các địa danh nổi tiếng hoặc khu vực lân cận khác.

Với tâm huyết biến thành phố biển Tuy Hòa trở thành điểm đến du lịch, vui chơi giải trí hấp dẫn trong tương lai không xa, bên cạnh những căn hộ cao cấp 5 sao, dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên được chủ đầu tư Công ty cổ phần đầu tư Châu Á Thái Bình Dương đầu tư hàng loạt tiện ích đẳng cấp với tiêu chuẩn 5 sao quốc tế.

- **Khu công nghiệp Đa Hội**

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

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

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

Tổng giá trị đầu tư : 1.155 tỷ đồng

Quy mô : 34,5 ha

Địa chỉ : Châu Khê, Từ Sơn, Bắc Ninh

Khởi công : 2012

Hoàn thành : 2020

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



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

Đa Hội vẫn tiếp tục được định vị là một Khu đô thị xanh kết hợp vừa để ở, sản xuất kinh doanh và giải trí từ đó giải quyết vấn đề ô nhiễm môi trường đang hết sức bức xúc tại địa phương.

- **Dự án xử lý rác thải Đa Hội**

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

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

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

Diện tích đất sử dụng: 1.500 m²

Công suất thiết kế dự kiến: 50 tấn/ngày

Tổng mức vốn đầu tư dự kiến: 6 tỷ đồng

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

Công nghệ đốt chất thải sinh hoạt rắn

Công nghệ đốt rác phát điện

Công nghệ chế biến phân compost

Công nghệ tái chế hạt nhựa

Công nghệ sản xuất gạch không nung

Công nghệ xử lý khí sau đốt
Công nghệ xử lý nước rỉ rác
Công nghệ sấy rác trước khi đốt

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

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

- **Apec Dubai Towers**

Tổng giá trị đầu tư : 2000 tỷ đồng

Quy mô : 2,2 ha

Địa chỉ : Đường Yên Ninh, thành phố Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận

Tiến độ dự án : Đang trong quá trình xin giấy phép xây dựng

Dự án Apec Dubai Towers là tổ hợp khu thương mại, văn phòng và căn hộ chung cư nằm sát khu công viên biển Ninh Chữ, tọa lạc tại đường Yên Ninh, phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Ninh Thuận sở hữu 2 cảng nước sâu Cà Ná và Đông Hải, đồng thời nằm giữa Nha Trang – Đà Lạt – Phan Thiết, các chủ nhân tương lai của Apec Dubai Tower có thể du ngoạn tại các tụ điểm trên để thư giãn, vui chơi hoặc làm việc.



- **Apec Golden Palace Lạng Sơn**

Tổng giá trị đầu tư	: 1.000 tỷ đồng
Quy mô	: 5.701,7 m ²
Địa chỉ	: 85 Lê Đại Hành, TP Lạng Sơn
Tiến độ dự án	: Đang trong quá trình xin giấy phép xây dựng



Dự án có nguồn gốc từ việc đấu giá Khu đất Công ty cơ khí cơ điện Lạng Sơn tại số 85 đường Lê Đại Hành, Khối 10, Phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, Lạng Sơn. Công ty dự kiến cung cấp sản phẩm với thiết kế căn hộ linh hoạt, suất đầu tư vừa tầm, chính sách bán hàng hấp dẫn cùng tiềm năng mạnh mẽ của kinh tế cửa khẩu. Tuy nhiên, đến thời điểm báo cáo, qua quá trình khảo sát lượng cầu về sản phẩm cao tầng của tại Lạng Sơn chưa đáp ứng được nhu cầu tối thiểu để thực hiện dự án. Vì vậy để khắc phục được vấn đề trên, Công ty đang lên kế hoạch điều chỉnh quy hoạch dự án để đa dạng hóa phân khúc sản phẩm, bổ sung các dòng sản phẩm thấp tầng.

IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Báo cáo Hội đồng quản trị

1.1. Hoạt động quản trị

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

- Hội đồng quản trị tổ chức họp định kỳ các quý theo quy định, nội dung cuộc họp bao gồm việc yêu cầu Ban giám đốc giải trình về kết quả hoạt động kinh doanh, tiến độ thực hiện kế hoạch từng Quý trong năm, đề ra kế hoạch sản xuất kinh doanh trong những quý tiếp theo căn cứ theo Kế hoạch chủ chốt đã đề ra tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

10
 G
 PH
 C
 IB
 PH

- Theo dõi chi tiết về tình biến động nhân lực và kế hoạch tuyển dụng;
- Theo dõi quá trình xây dựng báo cáo tài chính và giải trình thông tin về các khoản mục liên quan;
- Phối hợp với hệ thống kiểm soát nội bộ thẩm định các dự án đang triển khai.
- Trong năm 2021, HĐQT đã định hướng, chỉ đạo sát sao Ban Tổng giám đốc để thực hiện định hướng kinh doanh của Công ty đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông năm 2020. Cụ thể như sau:
 - Tiếp tục triển khai hoàn thiện và vận hành dự án APEC Mandala Wyndham Phú Yên và Dự án Aqua Park Bắc Giang. Đẩy mạnh công tác thanh tra, giám sát các công trình xây dựng để đảm bảo việc cung cấp các sản phẩm chất lượng cho khách hàng.
 - Tiếp tục phát triển dự án Apec Dubai Towers, Apec Golden Palace Lạng Sơn, tìm kiếm các nhà đầu tư trong nước và Quốc tế có tiềm lực kinh tế lớn, có kinh nghiệm trong ngành để mời hợp tác đầu tư.
 - Thực hiện ký kết hợp đồng tư vấn phát hành trái phiếu với Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương để huy động nguồn vốn từ trái phiếu phục vụ phát triển các dự án của Công ty.
 - Xây dựng chiến lược nhân sự hiệu quả, thu hút những nhân sự có chuyên môn cao, nhiệt tình và chuyên nghiệp phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.
 - Duy trì điều hành, giám sát theo quy chế quản trị, không ngừng khắc phục những điểm yếu kém trong quy trình làm việc.

1.2. Tình hình tham dự họp của các thành viên HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT	03	100%
2	Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Ủy viên HĐQT	03	100%
3	Ông Đinh Quốc Đức	Ủy viên HĐQT	03	100%
4	Ông Lê Hoài Sơn	Ủy viên HĐQT	03	100%
5	Bà Phạm Thị Kiều Hưng	Ủy viên HĐQT	02	100%

1.3. Các Nghị quyết họp Hội đồng quản trị đề ra trong năm

STT	Thời gian	Kết quả (Số nghị quyết/ QĐ)	Nội dung
1	04/05/2020	02/2020/NQ-HĐQT	Triệu tập họp ĐHĐCĐ thường niên 2020

2	04/05/2020	03/2020/NQ-HĐQT	Thông qua phương án phát hành riêng lẻ, ký kết hợp đồng với người nội bộ
3	04/05/2020	04/2020/NQ-HĐQT	Thông qua BC KQKD năm 2019
4	29/05/2020	05/2020/NQ-HĐQT	Triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ 2020
5	12/05/2020	04B/2020/BB-HĐQT	Thông qua chương trình và tài liệu họp
6	30/06/2020	07/2020/API/NQ-ĐHĐCĐ	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020
7	09/07/2020	09/2020/BB-HĐQT	Nghị quyết bầu Chủ tịch HĐQT
8	12/08/2020	12/2020/BB-HĐQT	Thông qua BCTC
9	17/11/2020	13/2020/API/NQ-HĐQT	Chốt danh sách trả cổ tức năm 2019
10	24/11/2020	14/2020/API/NQ-HĐQT	Thông qua đơn từ nhiệm của thành viên HĐQT

1.4. Báo cáo giám sát, đánh giá Ban giám đốc

Năm 2020 API tiếp tục triển khai các phương án kinh doanh theo mục tiêu Ban lãnh đạo đề ra, được thể hiện qua kết quả kinh doanh và các dự án Công ty thực hiện. Thành quả này là sự nỗ lực của tập thể Ban giám đốc trong việc thực hiện các giải pháp kịp thời, phù hợp với định hướng của HĐQT.

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

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

- Phối hợp với Bộ phận kiểm soát nội bộ để nắm bắt kịp thời các rủi ro và đưa ra phương án kịp thời.

Căn cứ các báo cáo của Ban giám đốc, HĐQT đánh giá kết quả hoạt động của Ban giám đốc năm 2020 như sau:

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

1.5. Kế hoạch hoạt động của HĐQT

- Quản trị về Đầu tư

Đầu tư dự án bất động sản

HĐQT sẽ chỉ đạo Ban tổng giám đốc tiếp tục triển khai các dự án Bất động sản trọng điểm mà Công ty đang đầu tư.

Đầu tư dự án xử lý vấn đề môi trường

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

Đầu tư tài chính

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

Chiến lược phát triển

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

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

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

Công tác nhân sự

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

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

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

Bán hàng và Marketing

Song song với việc phát triển các dự án, trở thành các dự án tầm cỡ tại các thành phố trẻ, năng động và tiềm năng, công tác bán hàng và marketing sẽ được quan tâm và đẩy mạnh hơn nữa trong năm 2021. Bằng cách:

Thành lập một sàn giao dịch bất động sản trực thuộc API, gồm những con người am hiểu nhất về dự án, nhiệt huyết nhất với công ty để nhân rộng mô hình ra tất cả các dự án.

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

Quản trị rủi ro và kiểm soát chất lượng

Để đảm sự phát triển ổn định và bền vững trong năm 2021, quản trị rủi ro và kiểm soát chất lượng là một trong những vấn đề trọng tâm mà HĐQT và Ban điều hành tập trung hướng tới, thông qua các định hướng cụ thể:

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

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

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

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

2. Báo cáo Ban kiểm soát

2.1. Quyền hạn và trách nhiệm

Căn cứ quyền hạn và nghĩa vụ của Ban Kiểm soát theo quy định tại Điều 170 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã thực hiện các nội dung công việc sau:

- Xem xét, đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và hệ thống quản lý của Công ty trong suốt niên độ liên quan đến việc thực hiện và kế hoạch của Công ty năm 2020 đã được Đại hội cổ đông thông qua;
- Xem xét việc thực hiện quy trình, trình tự, thủ tục hồ sơ các Dự án đầu tư của Công ty;
- Tham gia kiểm tra chứng từ các Dự án, kiểm tra một số công trình đang thi công;
- Tham gia quyết toán năm các công trình, công ty con và các phòng ban trong công ty;
- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn và phát triển vốn;
- Xem xét, kiểm tra quy trình hạch toán, luân chuyển chứng từ kế toán;
- Giám sát kiểm tra các khoản đầu tư của Công ty;
- Giám sát việc chấp hành nghĩa vụ của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật (bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác);

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

Hội đồng quản trị trong năm đã tổ chức các cuộc họp định kỳ, bất thường để trao đổi phân tích, đi đến thống nhất giữa các thành viên. HĐQT công ty đã ban hành các Nghị quyết chỉ đạo các phòng ban Công ty về việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2021 của Công ty. Các Nghị quyết chỉ đạo, lãnh đạo Ban điều hành thực hiện đúng theo luật và quy định của Nhà nước, chỉ đạo trong hoạt động đầu tư đúng hướng nhằm thực hiện mọi chủ trương nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, đảm bảo tuân thủ Điều lệ và Luật Doanh nghiệp.

Hội đồng Quản trị phối hợp chặt chẽ với Ban Giám đốc trong quá trình chỉ đạo điều hành và trực tiếp tham gia tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong hoạt động kinh doanh của Công ty trước hoàn cảnh diễn biến phức tạp của nền kinh tế trong nước và toàn cầu.

Về công tác điều hành Công ty, trong năm 2020 Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức thực hiện nghiêm túc các nghị quyết của Hội đồng Quản trị để từ đó đảm bảo tình hình tài chính luôn nằm trong tầm kiểm soát của Công ty và không xảy ra thất thoát nào.

2.3. Về tình hình hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương *Về tình hình hoạt động kinh doanh*

Năm 2020 tiếp tục là một năm khó khăn của thị trường Bất động sản nói riêng và cả nền kinh tế nói chung. Công ty xác định tầm quan trọng đầy mạnh tiến độ các dự án, tập trung việc giải ngân mạnh vốn để rút ngắn giai đoạn đầu tư. Do vậy, năm 2020 Công ty đã tiến hành vay vốn từ Ngân hàng để giải ngân cho các dự án.

Về tình hình hoạt động tài chính

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

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ, Công ty con và Báo cáo hợp nhất năm 2020 của

Công ty đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Các báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên độc lập về Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty hợp nhất là ý kiến chấp nhận toàn bộ. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên mọi khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2020 đến 31/12/2020, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành và các quy định pháp lý liên quan.

2.4. Kiến nghị của Ban kiểm soát

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Báo cáo rủi ro

3.1. Rủi ro chung:

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

Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng thu nhập cho xã hội, giúp doanh nghiệp bắt đầu sản bán được sản phẩm. Năm 2020, trước những biến động từ dịch bệnh Covid-19, tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm mạnh và làm ảnh hưởng đến toàn thị trường. Tuy nhiên với triết lý kinh doanh sâu sắc và sự sáng tạo trong sản phẩm, API đi ngược lại thị trường và đạt được những thành tựu nhất định trong năm 2020.

- **Rủi ro lạm phát**

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

- **Rủi ro lãi suất**

Các dự án lớn chủ yếu thường dựa vào sự hỗ trợ tài chính của các ngân hàng. Chủ đầu tư thường phải đi vay vốn và chi phí sử dụng vốn sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư. Khách hàng cá nhân, nhà đầu tư nhỏ lẻ cũng vay khi mua dự án. Do tác động của Covid-19, hiện ngân hàng nhà nước đã ban hành rất nhiều văn bản giảm lãi suất huy động, hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh.

- **Rủi ro tỷ giá**

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

- **Rủi ro về luật pháp**

Các chính sách có tác động trực tiếp như thuế, ngân hàng, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản mới sửa đổi... đều ảnh hưởng rất lớn đến việc kinh doanh địa ốc. API tin tưởng với những sự thay đổi mới sẽ là động lực và cơ hội để API vươn lên tiếp tục dẫn đầu thị trường condotel Việt Nam.

- **Rủi ro khác**

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

3.2. Rủi ro đặc thù ngành BĐS

Rủi ro trong quá trình giải phóng mặt bằng: Giải phóng mặt bằng ảnh hưởng đến tiến độ của dự án, bên cạnh đó là những chi phí phát sinh liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng. Các dự án của API có nguồn gốc là đất đấu giá, pháp lý đầy đủ và đã được nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng.

Rủi ro về hạ tầng và môi trường quanh dự án: Những nơi có cơ sở hạ tầng yếu kém và ô nhiễm môi trường, thiếu thốn tiện ích... có thể làm giảm giá trị khai thác của dự án, thậm chí ế hàng và ngược lại. Với những bài học rủi ro về hạ tầng từ khi còn làm tổng thầu các dự án lớn, API luôn lựa chọn nhưng khu vực tiềm năng về vị trí, hạ tầng nhất để phát triển dự án.

Rủi ro về đối thủ cạnh tranh tiềm ẩn hay mất cân đối cung cầu: Việc có quá nhiều đối thủ sẽ có khả năng làm cung vượt cầu dẫn đến kết quả kinh doanh kém do giá bất động sản giảm, thậm chí là ế hàng. Các đối thủ của API hiện đang có sẵn các dự án đi vào hoạt động và chịu rủi ro từ dịch bệnh, đây có thể là một yếu tố thể hiện rõ “Trong nguy có cơ” với API. Bên cạnh đó các thị trường API phát triển đều là các thị trường tỉnh lẻ, mức độ cạnh tranh thấp.

Rủi ro về kiến trúc phong thủy: Thiết kế bất động yêu cầu sự cân bằng giữa ngũ hành và tư tưởng tôn giáo trong dự án là yếu tố cá biệt rất được quan tâm khi đầu tư kinh doanh bất động sản tại các quốc gia phương Đông. Tại API, việc thiết kế được pha trộn giữa nhiều tư tưởng trong đó chủ đạo là triết lý Phật giáo, dung hòa giữa yếu tố văn hóa, lịch sử và thiết kế đương đại để tạo sản phẩm với nét riêng phù hợp với nhu cầu khách hàng

Rủi ro về năng lực tài chính: API luôn đề cao rủi ro về năng lực tài chính của công ty, việc này thực hiện qua kế hoạch phân bổ vốn cho dự án. Với các dự án trọng điểm, API luôn duy trì mức dự phòng rủi ro để tránh trường hợp nguồn cung cấp vốn cho dự án gặp vấn đề khiến dự án bị trì hoãn.

Rủi ro về ý tưởng sản phẩm hay định vị phân khúc thị trường không phù hợp: Mặc dù là nhà thầu chuyên về Bất động sản, API lại sở hữu một phòng ban phát triển sản phẩm với những nhiệm vụ như nghiên cứu thị trường, marketing và PR cho các sản phẩm bất động sản. Điều này dẫn đến API luôn có được nghiên cứu khả thi bài bản cho dự án và phân khúc hàng hóa.

Rủi ro về năng lực quản lý dự án: Để quản lý dự án API thực hiện thuê các nhà thầu chất lượng cho từng lĩnh vực trong dự án, các cái tên đó là Coteccon, Delta, Ricon, Vinaconex 2, ... Điều này giúp API tránh rủi ro về chất lượng, tiến độ và cả phát sinh chi phí cho dự án nếu như đội ngũ quản lý dự án không đủ năng lực.

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

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

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

Căn cứ nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2020 của Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương, mức thù lao chi trả cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là trong năm là 642.000.000 đồng.

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

Tổ chức /người giao dịch	Chức vụ	Người liên quan		Kết quả		Số lượng cổ phiếu sau giao dịch	Tỷ lệ %
		Tên	Chức vụ	Mua	Ngày thực hiện		
David Peter O/Neil	Cổ đông	ASEAN Deep Value Fund	Giám đốc	13.300	18/01/2021	400.000	1,13
ASEAN Deep Value Fund	Cổ đông lớn			75.000	03/03/2021	6.343.100	17,92
ASEAN Deep Value Fund	Cổ đông lớn			400.000	09/03/2021	5.849.100	16,52
ASEAN Deep Value Fund	Cổ đông lớn			70.000	06/04/2021	5.699.100	16,10
ASEAN Deep Value Fund	Cổ đông lớn			100.000	07/04/2021	5.599.100	15,82

V. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	14 - 48



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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

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 là: 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 hợp nhất 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 hợp nhất.

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



Phạm Duy Hưng

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

021
CÔ
PH
C
Á
B
P

Số: 2.0323/21/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2021, từ trang 07 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 hợp nhất.

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



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

Trần Anh Tuấn - Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN 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, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		2.668.586.091.860	2.157.374.417.925
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	168.520.215.869	70.696.548.609
1. Tiền	111		38.439.837.535	55.896.548.609
2. Các khoản tương đương tiền	112		130.080.378.334	14.800.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		221.249.349.953	241.006.224.897
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	217.379.190.595	237.392.109.987
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		496.255.959.020	662.850.094.880
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	135.887.600.287	122.149.924.725
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	66.760.326.766	67.384.711.278
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	15.098.820.000	144.098.820.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	278.722.689.062	329.430.115.972
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		1.708.723.251.260	1.124.858.424.557
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.708.723.251.260	1.124.858.424.557
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		73.837.315.758	57.963.124.982
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	35.846.786.171	35.570.702.826
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		33.673.498.795	19.539.316.054
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	4.317.030.792	2.853.106.102
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, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		270.103.975.818	295.397.831.498
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		53.401.815.083	81.882.492.341
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	53.401.815.083	81.882.492.341
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		66.556.488.824	72.084.601.910
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	66.183.562.869	71.577.377.294
<i>Nguyên giá</i>	222		77.353.388.307	76.901.212.626
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(11.169.825.438)	(5.323.835.332)
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	372.925.955	507.224.616
<i>Nguyên giá</i>	228		651.048.000	651.048.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(278.122.045)	(143.823.384)
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		68.472.898.708	68.280.886.696
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	68.472.898.708	68.280.886.696
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		7.324.224.100	13.352.222.454
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	7.309.224.100	8.344.222.454
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	15.000.000	8.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	-	5.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		74.348.549.103	59.797.628.097
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	74.348.549.103	59.797.628.097
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.938.690.067.678	2.452.772.249.423

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 HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.401.622.871.067	1.959.862.012.115
I. Nợ ngắn hạn	310		2.217.200.799.659	1.744.054.043.375
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	231.850.142.551	206.178.729.740
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	1.140.576.370.270	776.172.378.562
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	8.008.865.536	8.841.006.093
4. Phải trả người lao động	314		6.850.890.741	6.831.249.855
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	176.691.056.983	172.656.781.607
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		4.359.878	66.991.812
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	165.747.846.561	278.172.322.207
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	487.183.161.986	294.845.920.846
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		288.105.153	288.662.653
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		184.422.071.408	215.807.968.740
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	128.475.656.524	171.741.422.240
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.19	5.479.868.384	-
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, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		537.067.196.611	492.910.237.308
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	537.067.196.611	492.910.237.308
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		131.394.697.777	90.926.520.264
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		79.981.785.684	90.926.520.264
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		51.412.912.093	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.715.382.610	26.600.820
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		2.938.690.067.678	2.452.772.249.423

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 HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	490.035.760.636	451.600.095.067
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		490.035.760.636	451.600.095.067
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	333.139.297.158	341.330.729.941
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		156.896.463.478	110.269.365.126
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	28.025.974.485	21.753.137.944
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	19.822.032.236	11.430.780.958
Trong đó: chi phí lãi vay	23		20.004.337.317	10.266.617.324
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.034.998.354)	(1.655.777.546)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	27.835.708.390	18.731.482.912
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	70.934.668.348	59.698.829.898
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		65.295.030.635	40.505.631.756
12. Thu nhập khác	31	VI.7	17.870.420.639	5.602.143.754
13. Chi phí khác	32	VI.8	3.155.811.894	5.529.233.465
14. Lợi nhuận khác	40		14.714.608.745	72.910.289
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		80.009.639.380	40.578.542.045
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	23.110.083.627	16.396.760.683
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.19	5.479.868.384	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>51.419.687.368</u>	<u>24.181.781.362</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>51.412.912.093</u>	<u>24.178.014.148</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>6.775.275</u>	<u>3.767.214</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>1.452</u>	<u>683</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>1.452</u>	<u>683</u>

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 HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		80.009.639.380	40.578.542.045
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10,11	6.062.238.767	4.711.924.847
- Các khoản dự phòng	03		(261.380.000)	(1.269.310.000)
- 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	VI.3	(27.914.981.589)	(20.649.976.578)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	20.004.337.317	10.266.617.324
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		77.899.853.875	33.637.797.638
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		173.737.051.420	(126.453.167.838)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(583.864.826.703)	(405.977.056.625)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		314.837.565.078	693.696.126.358
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(14.827.004.351)	(71.728.212.451)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		5.335.552	5.350.130
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.852.383.874)	(8.533.846.111)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(25.830.033.876)	(32.805.656.364)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	219.673.566
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(557.500)	(74.734.050)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(65.895.000.379)	81.986.274.253
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		(1.091.187.693)	(16.015.841.707)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		402.300.000	45.454.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(301.436.251.294)	(374.910.968.201)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		298.668.792.352	222.405.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(7.000.000)	(8.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.655.777.546
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		28.137.517.472	13.938.282.026
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		24.674.170.837	(152.890.295.791)

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 HỢP NHẤT

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số 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	706.797.759.181	1.162.046.421.254
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.18	(557.700.115.979)	(1.083.553.866.053)
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)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	139.044.496.802	78.492.555.201
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	97.823.667.260	7.588.533.663
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 V.1	70.696.548.609	63.108.014.946
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 V.1	168.520.215.869	70.696.548.609

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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” hay “Công ty mẹ”) 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: 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.

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 07 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Trong năm, Tập đoàn không phát sinh việc mua thêm, thanh lý hay thoái vốn tại các công ty con.

5b. Danh sách các công ty con được hợp nhất

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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%

5c. Tình hình hoạt động của các Công ty con trong năm

Các Công ty con hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường.

5d. Danh sách công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	25,08%	25,08%	25,08%	25,08%

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

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, có 337 nhân viên đang làm việc tại các Công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 345 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh

15-01
NHÂN
CÔNG TY
CHẾ M
V VÀ T
& C
HÀ N
A-T

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. 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.

4. 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 Tập đoàn 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 tặng 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 Tập đoàn 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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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 Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn 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 hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn 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 liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị 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 Tập đoàn tại đơn vị đó.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- 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 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.

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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.

7. 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 Tập đoàn là chi phí công cụ dụng cụ và chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí bán hàng dự án

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

8. 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 Tập đoàn 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
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3 - 7

9. 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 Tập đoàn 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.

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn 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.

10. 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 Tập đoàn) 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.

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

12. 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 của Công ty.

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”.

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

13. 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.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản của Tập đoàn 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, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn 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;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Tập đoàn 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.

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 Tập đoàn 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.

15. Chi phí đi vay

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

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

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

16. 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.

17. 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.

18. Bên liên quan

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

19. 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 hợp nhất của Tập đoàn.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	420.205.245	438.504.667
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	38.019.632.290	55.458.043.942
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	130.080.378.334	14.800.000.000
Cộng	<u>168.520.215.869</u>	<u>70.696.548.609</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>
Cổ phiếu	6.243.865.000	-	(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 TMCP Hàng hải	413.250.000	776.910.000	-	413.250.000	-	-
Ngân hàng TMCP 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⁽ⁱⁱ⁾	185.290.658	-	-	190.626.210	-	-
Cộng	<u>6.429.155.658</u>	<u>-</u>	<u>(2.558.996.300)</u>	<u>6.434.491.210</u>	<u>-</u>	<u>(2.820.376.300)</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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	<u>2.558.996.300</u>	<u>2.820.376.300</u>

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau đây đều có giá gốc bằng giá trị ghi sổ

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền gửi có kỳ hạn (ngắn hạn) (*)	217.379.190.595	237.392.109.987
Tiền gửi có kỳ hạn (dài hạn)	-	5.000.000.000
Cộng	<u>217.379.190.595</u>	<u>242.392.109.987</u>

(*)Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng số 0048/171019/HĐTG/SHB.120600 ngày 17/10/2019 giá trị 7.670.840.000 VND và hợp đồng số 0049/251019/HĐTG/SHB.120600 ngày 25/10/2019 giá trị 4.900.000.000 VND được cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB).

Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Xuân, có số dư tại ngày 31/12/2020 là 173.666.509.660 VND, đã được cầm cố để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay thấu chi tại ngân hàng.

2c. Đầu tư vào công ty liên kết

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107001302 thay đổi 04 ngày 21 tháng 8 năm 2019 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam 25,08% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Công ty này là 25,08% (số đầu năm là 25,08%).

	<u>Số cuối năm</u>
Giá gốc	10.000.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(2.690.775.900)
Cộng	<u>7.309.224.100</u>

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	8.344.222.454	-
Phân loại từ đầu tư dài hạn khác sang công ty liên kết do tăng tỷ lệ sở hữu	-	10.000.000.000
Phần lãi hoặc lỗ trong năm	(1.034.998.354)	(1.655.777.546)
Cộng	<u>7.309.224.100</u>	<u>8.344.222.454</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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tình hình hoạt động của công ty liên kết

Công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với công ty liên kết

Tập đoàn không có phát sinh giao dịch với công ty liên kết.

2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Xử lý Môi trường	15.000.000	8.000.000
Cộng	<u>15.000.000</u>	<u>8.000.000</u>

Giá trị hợp lý

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Tập đoàn 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.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>774.531.250</i>	<i>16.592.209.684</i>
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	-	15.617.678.434
Ông Phạm Duy Hưng	774.531.250	974.531.250
<i>Phải thu khách hàng mua bất động sản</i>	<i>135.113.069.037</i>	<i>105.557.715.041</i>
Dự án Royal Park Bắc Ninh	70.557.617.611	69.962.341.696
Dự án Royal Park Huế	24.195.239.771	20.187.716.003
Dự án Đa Hội	5.239.512.813	2.772.531.880
Dự án 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	13.818.182
Cộng	<u>135.887.600.287</u>	<u>122.149.924.725</u>

(*) 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>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>20.000.000.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	-	20.000.000.000
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>66.760.326.766</i>	<i>47.384.711.278</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	-	1.605.992.610
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	58.612.326.766	40.281.800.888
Cộng	<u>66.760.326.766</u>	<u>67.384.711.278</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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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 phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của bên đi vay, chi tiết như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cho vay các bên liên quan	15.098.820.000	119.098.820.000
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)	14.150.000.000	39.950.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (lãi suất 12%/năm)	-	45.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Bắc Giang (lãi suất 12%/năm)	270.320.000	270.320.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding (lãi suất 12%/năm)	-	33.000.000.000
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>15.098.820.000</u>	<u>144.098.820.000</u>

6. 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	116.313.923.069	-	58.519.966.282	-
Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên ⁽ⁱ⁾	46.641.473.040	-	46.641.473.040	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư IDJ Việt Nam	12.498.030.000	-	-	-
Phải thu về tiền lãi cho vay, tiền thanh lý tài sản	442.530.000	-	581.917.808	-
Phải thu khác⁽ⁱⁱ⁾	12.055.500.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group)	56.058.459.818	-	2.485.966.667	-
Phải thu về lãi vay	5.298.459.818	-	2.485.966.667	-
Phải thu khác⁽ⁱⁱ⁾	50.760.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding - Tiền lãi cho vay	-	-	347.178.082	-
Ông Hán Kông Khanh - Tạm ứng	-	-	535.340.000	-
Ông Phạm Duy Hưng - Tạm ứng	1.115.960.211	-	7.928.090.685	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	162.408.765.993	-	270.910.149.690	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	57.075.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DPA ⁽ⁱⁱ⁾	634.500.000	-	-	-
Dự thu các khoản lãi tiền gửi có	7.467.725.470	-	7.240.945.463	-

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
kỳ hạn, lãi cho vay				
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản ⁽ⁱⁱⁱ⁾	11.643.477.676	-	4.855.477.284	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.486.098.582	-	1.655.778.582	-
Tạm ứng	114.474.921.608	-	145.970.655.400	-
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	-
Dự án Phú Yên (shophouse)	37.226.876.184	-	1.696.776.628	-
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	-	220.057.388	-
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	29.054.441.325	-	100.733.746.384	-
Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Tỉnh Thừa Thiên Huế ^(iv)	22.408.880.000	-	22.408.880.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.293.162.657	-	31.703.412.961	-
Cộng	278.722.689.062	-	329.430.115.972	-

(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.

(iv) Là khoản phải thu Ban quản lý khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế về chi phí đền bù, đầu tư hạ tầng, tiền sử dụng đất của dự án đã chi trả hộ.

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⁾	45.457.190.978	73.937.868.236
Cộng	53.401.815.083	81.882.492.341

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

(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) Trong năm, khoản tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận đã được hoàn trả một phần do điều chỉnh lại tổng mức đầu tư dự án.

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
Phải thu tiền bán hàng	213.477.095	-	213.477.095	-
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	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	265.269.716	-	66.679.226	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	1.107.553.067.078	-	1.049.927.288.710	-
Hàng hóa	14.173.787.323	-	-	-
Hàng hóa bất động sản ⁽ⁱⁱ⁾	586.731.127.143	-	74.864.456.621	-
Cộng	1.708.723.251.260	-	1.124.858.424.557	-

(i) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo dự án như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Royal Park Huế ^(a)	386.029.856.758	332.003.339.780
Dự án Mandala Phú Yên ^(b)	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 ^(c)	65.885.074.772	363.651.105.492
Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn ^(d)	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
Dự án khác	10.086.287.490	6.013.101.447
Cộng^(e)	1.107.553.067.078	1.049.927.288.710

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (a) Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân.
- (b) 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.
- (c) Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Indovina Bank – Chi nhánh Mỹ Đình.
- (d) Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Indovina Bank – Chi nhánh Đống Đa.

(e) Trong đó, chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 48.678.171.170 VND (năm trước là 32.519.821.189 VND)

(ii) Chi tiết hàng hóa bất động sản gồm các dự án

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Phú Yên Shophouse	6.454.047.579	42.968.800.130
Dự án Aqua Park Bắc Giang (OCT8)	550.193.322.530	-
Dự án Royal Park Bắc Ninh	30.083.757.034	31.895.656.491
Cộng	<u>586.731.127.143</u>	<u>74.864.456.621</u>

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	46.691.417	271.632.041
Chi phí bán hàng dự án	35.126.280.003	34.267.556.994
<i>Dự án Royal Park Huế</i>	<i>35.126.280.003</i>	<i>34.267.556.994</i>
Chi phí trả trước dài hạn khác	673.814.751	1.031.513.791
Cộng	<u>35.846.786.171</u>	<u>35.570.702.826</u>

9b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.718.308.255	5.953.756.589
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>
Chi phí trả trước dài hạn khác	16.611.729	38.299.592
Cộng	<u>74.348.549.103</u>	<u>59.797.628.097</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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	67.017.390.949	2.678.529.180	5.622.421.517	990.614.180	592.256.800	76.901.212.626
Mua sắm mới	193.593.274	-	66.350.000	35.454.545	-	295.397.819
Đầu tư XDCB hoàn thành	603.777.862	-	-	-	-	603.777.862
Thanh lý, nhượng bán	(447.000.000)	-	-	-	-	(447.000.000)
Phân loại lại	-	-	-	(132.920.909)	132.920.909	-
Số cuối năm	67.367.762.085	2.678.529.180	5.688.771.517	893.147.816	725.177.709	77.353.388.307

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng
Chờ thanh lý

49.989.670

Giá trị hao mòn

Số đầu năm	3.788.966.253	357.228.970	883.347.037	286.537.328	7.755.744	5.323.835.332
Khấu hao trong năm	4.097.529.308	616.722.158	904.327.436	180.446.112	128.915.091	5.927.940.106
Thanh lý, nhượng bán	(81.950.000)	-	-	-	-	(81.950.000)
Phân loại lại	-	-	-	40.759.486	(40.759.486)	-
Số cuối năm	7.804.545.561	973.951.128	1.787.674.473	507.742.927	95.911.349	11.169.825.438

Giá trị còn lại

Số đầu năm	63.228.424.696	2.321.300.210	4.739.074.480	704.076.852	584.501.056	71.577.377.294
Số cuối năm	59.563.216.524	1.704.578.052	3.901.097.044	385.404.889	629.266.360	66.183.562.869

Trong đó:

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

11. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm, chi tiết như sau

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	651.048.000	(143.823.384)	507.224.616
Khấu hao trong năm	-	(134.298.661)	(134.298.661)
Số cuối năm	651.048.000	(278.122.045)	372.925.955

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển vào TSCĐ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên (Apec Tower Thái Nguyên) ⁽ⁱ⁾	58.700.637.271	-	-	58.700.637.271
Dự án Quản lý Chợ Tam Đa ⁽ⁱⁱ⁾	5.605.810.607	-	-	5.605.810.607
Dự án Bể bơi và Mái tầng khách sạn (Trung tâm thương mại Bắc Ninh)	160.045.600	192.012.012	-	352.057.612
Dự án Khu dân cư số 5, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên	637.068.181	-	-	637.068.181
Các dự án khác	3.177.325.037	-	-	3.177.325.037
Cộng	68.280.886.696	192.012.012	-	68.472.898.708

(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 mẹ 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 mẹ 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.

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>110.025.439.581</i>	<i>144.230.307.025</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	108.973.888.555	143.613.903.207
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group)	435.147.208	-
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	616.403.818	616.403.818
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>121.824.702.970</i>	<i>61.948.422.715</i>
Công ty TNHH Ái Ân	7.349.409.262	4.929.642.823
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Hoàng Phú	2.777.950.593	5.691.081.846
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hòa Bình Xanh	4.548.706.719	9.982.578.255
Công ty TNHH MTV Xây dựng HSC	387.634.475	4.723.239.168
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Đồng Tiến	6.940.521.193	1.877.663.996
Công ty Cổ phần phát triển Đô thị 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	43.515.187.593	28.487.073.984
Cộng	<u>231.850.142.551</u>	<u>206.178.729.740</u>

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>-</i>	<i>1.391.250.000</i>
Ông Phạm Duy Hưng	-	1.391.250.000
<i>Trả trước của các khách hàng mua bất động sản</i>	<i>1.140.576.370.270</i>	<i>774.781.128.562</i>
Dự án Apec Aqua Park 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
Dự án Royal Park Huế	455.698.369.718	446.307.217.941
Cộng	<u>1.140.576.370.270</u>	<u>776.172.378.562</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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	21.418.269.336	(21.033.131.101)	385.138.235	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.289.537.581	2.853.106.102	23.110.083.627	(25.830.033.876)	3.993.417.017	4.276.935.787
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	2.385.098.644	-	6.788.000.392	(6.188.995.889)	2.984.103.147	-
Thuế thu nhập cá nhân	976.680.587	-	4.229.985.973	(4.790.243.709)	456.517.856	40.095.005
Tiền thuế đất	189.689.281	-	2.128.585.388	(2.128.585.388)	189.689.281	-
Các loại thuế khác	-	-	24.003.847	(24.003.847)	-	-
Cộng	8.841.006.093	2.853.106.102	57.698.928.563	(59.994.993.810)	8.008.865.536	4.317.030.792

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn 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%).

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn 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 hợp nhất 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.

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các loại thuế khác

Tập đoàn 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 bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	176.691.056.983	172.656.781.607
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	-
Trích trước chi phí dự án Trung tâm thương mại Bắc Ninh	41.720.576.171	137.755.285.638
Lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	14.341.361.535	2.189.408.092
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.093.474.448	186.660.000
Cộng	<u>176.691.056.983</u>	<u>172.656.781.607</u>

17. Phải trả khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	165.747.846.561	278.172.322.207
Kinh phí công đoàn	121.234.245	80.188.504
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	240.904.621	260.833.135
Nhận tiền góp vốn của tổ chức, cá nhân vào các dự án	128.588.400.787	230.444.031.472
<i>Dự án Mandala Phú Yên</i>	23.278.990.385	129.988.934.195
<i>Dự án KĐT 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 TTTM 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 KCN 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
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14.755.264.335	25.935.261.094
Kinh phí bảo trì nhà chung cư tại Royal Park Bắc Ninh	17.910.574.496	16.798.133.995
Cổ tức phải trả	566.853.600	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.564.614.477	4.653.874.007
Cộng	<u>165.747.846.561</u>	<u>278.172.322.207</u>

002-
NH
TY
HUU H
TU V
C
NỘI
TP. Y

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**17b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	50.466.546.500	44.066.546.500
Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land (*)	41.666.546.500	41.866.546.500
Dự án Mandala Wyndham Phú Yên	8.800.000.000	1.800.000.000
Dự án Aqua Park Bắc Giang	-	200.000.000
Dự án Golden Palace Lạng Sơn	-	200.000.000
Cộng	<u>50.466.546.500</u>	<u>44.066.546.500</u>

(*) 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

Tập đoàn 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>
<i>Vay các bên liên quan</i>	11.500.990.000	11.500.990.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên (không tính lãi)	11.500.990.000	11.500.990.000
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	78.192.945.681	79.945.342.225
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân ⁽ⁱⁱ⁾	78.192.945.681	67.945.342.225
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Huế ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	12.000.000.000
<i>Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác</i>	199.409.375.233	47.311.360.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala ⁽ⁱ⁾	14.300.000.000	-
Vay cá nhân thực hiện đầu tư ^(iv)	325.000.000	325.000.000
Vay cá nhân phục vụ sản xuất kinh doanh ^(v)	184.784.375.233	46.986.360.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)</i>	177.199.851.072	156.088.228.621
<i>Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)</i>	20.880.000.000	-
Cộng	<u>487.183.161.986</u>	<u>294.845.920.846</u>

(i) 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%, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(ii) Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân là khoản vay thấu chi được đảm bảo bằng khoản tiền gửi của Công ty Cổ phần APEC Land Huế tại Ngân hàng (xem thuyết minh V.2).

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Huế để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất cho vay trong hạn 9,3%/năm, thời hạn vay 148 ngày. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố hợp đồng tiền gửi có kỳ 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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (iv) Vay không có tài sản đảm bảo của các cá nhân để thực hiện đầu tư mỏ đá với lãi suất 0%/năm, phát sinh từ năm 2011 và không xác định rõ thời hạn vay.
- (v) Các hợp đồng vay cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất cố định 6%/năm. Các hợp đồng đều gắn liền với Bản đăng ký nguyện vọng mua bất động sản dự án Royal Park Huế và văn bản thỏa thuận về việc các cá nhân được rút một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay đã giải ngân để bù trừ với nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng mua bán bất động sản đã đăng ký. Lãi suất cho vay sẽ tự động điều chỉnh giảm xuống mức 0%/năm đối với phần vốn cho vay đã rút để thanh toán, bù trừ với hợp đồng mua bán, phần vốn vay còn lại (nếu có) chưa bù trừ sẽ tiếp tục tính lãi theo quy định của hợp đồng vay. Hợp đồng vay sẽ tự động chấm dứt nếu toàn bộ khoản vay đã được sử dụng để bù trừ nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng mua bán bất động sản.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	11.500.990.000	30.000.000.000	-	(30.000.000.000)	11.500.990.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	79.945.342.225	301.082.239.808	-	(302.834.636.352)	78.192.945.681
Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác	47.311.360.000	162.060.355.399	-	(9.962.340.166)	199.409.375.233
Vay dài hạn đến hạn trả	156.088.228.621	-	177.199.851.072	(156.088.228.621)	177.199.851.072
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	-	-	20.880.000.000	-	20.880.000.000
Cộng	294.845.920.846	493.142.595.207	198.079.851.072	(498.885.205.139)	487.183.161.986

18b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	86.975.656.524	92.341.422.240
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Đống Đa ⁽ⁱ⁾	18.397.346.159	33.115.223.080
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Mỹ Đình ⁽ⁱⁱ⁾	-	29.772.999.160
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân ⁽ⁱⁱⁱ⁾	17.673.200.000	29.453.200.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam- Chi nhánh Hà Nội ^(iv)	50.905.110.365	-
Trái phiếu thường dài hạn^(v)	41.500.000.000	79.400.000.000
Cộng	128.475.656.524	171.741.422.240

- (i) Vay dài hạn Ngân hàng Indovina – Chi nhánh Đống Đa theo Hợp đồng vay vốn số 3007/IVBDD-HDTH/2019 nhằm phục vụ Dự án 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).

- (ii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng Indovinabank - Chi nhánh Mỹ Đình nhằm phục vụ Dự án Aquapark Bắc Giang trong thời hạn 32 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 19 tháng 11 năm 2018). Lãi suất vay thả nổi. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền của khu tòa nhà chung cư Madana Luxury Apartment tại lô OCT8 và quyền sử dụng đất khu OCT5 (xem thuyết minh 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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (iii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân để phục vụ thi công Dự án Khu phức hợp Thụy Vân-Đô thị mới An Dương. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 28 tháng 05 năm 2018), ân hạn nợ gốc 12 tháng. Lãi suất vay xác định tại từng thời điểm nhận nợ và điều chỉnh định kỳ 6 tháng một lần. Tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ dự án khu phức hợp Thụy Vân - Đô thị mới An Dương (xem thuyết minh V.8).
- (iv) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cho vay số 2912/2019/HDCV 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.8)
 - 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)

(v) Bao gồm:

+Tại Công ty mẹ: Trái phiếu thường 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.

+Tại Công ty con (Apec Land Huế): Trái phiếu APEC Land Huế, phát hành đợt 01 ngày 20 tháng 12 năm 2019, tổng mệnh giá 37 tỷ VND (1.000.000 VND/trái phiếu), đợt 02 ngày 15 tháng 01 năm 2020, tổng mệnh giá 18,4 tỷ VND (1.000.000 VND/trái phiếu), lãi suất 12%/năm, kỳ hạn 2 năm, thanh toán gốc và lãi tại ngày đáo hạn. Mục đích phát hành để bổ sung vốn lưu động tại các dự án phát triển bất động sản, đầu tư vào các dự án trọng điểm và cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đấu giá, phát triển quỹ đất mới. Tổ chức phát hành có quyền mua lại trái phiếu tại bất kỳ thời điểm nào trong kỳ hạn trái phiếu bằng văn bản thông báo gửi tới Chủ sở hữu trái phiếu. Chủ sở hữu trái phiếu có thể đăng ký bán lại trái phiếu và không hưởng lãi suất trong thời gian nắm giữ, hoặc tiếp tục nắm giữ trái phiếu và hưởng lãi suất cho đến ngày đáo hạn. Các chủ sở hữu trái phiếu đồng thời ký kết các Bản đăng ký nguyện vọng và Văn bản thỏa thuận với Công ty, theo đó, chủ sở hữu trái phiếu đăng ký tham gia giao dịch quyền sử dụng phòng khách sạn tại Dự án tổ hợp dịch vụ thương mại, khách sạn cao cấp Apec Mandala Wyndham Huế, qua chương trình thanh toán giá trị phòng khách sạn bằng phương thức TP Hbond_2019.01.50. Toàn bộ giá trị mệnh giá trái phiếu được sử dụng để bù trừ nghĩa vụ đối với quyền sử dụng phòng khách sạn đã đăng ký.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

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	264.175.507.596	177.199.851.072	86.975.656.524	-
Trái phiếu thường	62.380.000.000	20.880.000.000	41.500.000.000	-
Cộng	326.555.507.596	198.079.851.072	128.475.656.524	-
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	248.429.650.861	156.088.228.621	92.341.422.240	-
Trái phiếu thường	79.400.000.000	-	79.400.000.000	-
Cộng	327.829.650.861	156.088.228.621	171.741.422.240	-

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Giảm khác (lãi trả nợ trước hạn)	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	92.341.422.240	213.655.163.974	(41.821.078.618)	(177.199.851.072)	-	86.975.656.524
Trái phiếu thường dài hạn	79.400.000.000	-	(16.993.832.222)	(20.880.000.000)	(26.167.778)	41.500.000.000
Cộng	171.741.422.240	213.655.163.974	(58.814.910.840)	(198.079.851.072)	(26.167.778)	128.475.656.524

18c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

19. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến khoản dự phòng đầu tư của Công ty vào công ty con.

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

20. Vốn chủ sở hữu							
20a. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	66.747.242.840	24.096.882	468.728.455.946
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	24.178.014.148	3.767.214	24.181.781.362
Tăng (giảm) khác	-	-	-	-	1.263.276	(1.263.276)	-
Số dư cuối năm trước	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	90.926.520.264	26.600.820	492.910.237.308
Số dư đầu năm nay	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	90.926.520.264	26.600.820	492.910.237.308
Công ty con tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	3.685.608.000	3.685.608.000
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	51.412.912.093	6.775.275	51.419.687.368
Chia cổ tức	-	-	-	-	(10.620.000.000)	(10.620.000.000)	(10.620.000.000)
Tăng (giảm) khác	-	-	-	-	(324.734.580)	(3.601.486)	(328.336.066)
Số dư cuối năm nay	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	131.394.697.777	3.715.382.610	537.067.196.611

20b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đang 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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

20c. 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 HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán bất động sản	409.420.529.470	410.195.989.864
Doanh thu cho thuê lại đất	47.996.947.275	5.560.213.647
Doanh thu kinh doanh khách sạn	31.985.938.402	35.612.397.677
Doanh thu khác	632.345.489	231.493.879
Cộng	<u>490.035.760.636</u>	<u>451.600.095.067</u>

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

Tập đoàn 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

Tập đoàn 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.14.

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:

<i>Năm nay</i>	Ghi nhận doanh thu	Phân bổ theo	Chênh lệch
	một lần	thời gian thuê	
Doanh thu	47.996.947.275	329.663.769	47.667.283.506
Giá vốn	(15.752.969.733)	(109.718.209)	(15.643.251.524)
Lợi nhuận gộp	<u>32.243.977.542</u>	<u>219.945.560</u>	<u>32.024.031.982</u>
<i>Năm trước</i>	Ghi nhận doanh thu	Phân bổ theo	Chênh lệch
	một lần	thời gian thuê	
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	<u>2.865.816.024</u>	<u>68.917.420</u>	<u>2.796.898.604</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của bất động sản đã bán	266.062.986.995	289.408.058.390
Giá vốn cho thuê lại đất	15.752.969.733	2.694.397.623
Giá vốn kinh doanh khách sạn	49.491.050.250	48.110.868.400
Giá vốn khác	1.832.290.180	1.117.405.528
Cộng	<u>333.139.297.158</u>	<u>341.330.729.941</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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	27.491.284.575	20.578.840.578
Cổ tức, lợi nhuận được chia	17.784.000	71.136.000
Lãi hợp tác kinh doanh được chia	368.663.014	1.103.161.366
Doanh thu tài chính khác	148.242.896	-
Cộng	<u>28.025.974.485</u>	<u>21.753.137.944</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	20.004.337.317	10.266.617.324
Lỗ CLTG đã thực hiện	-	3.229.000
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh	(261.380.000)	130.690.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	1.000.000.000
Chi phí tài chính khác	79.074.919	30.244.634
Cộng	<u>19.822.032.236</u>	<u>11.430.780.958</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.203.307.790	38.000.000
Chi phí hoa hồng môi giới	18.257.418.116	6.741.330.316
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.092.366.907	11.293.771.937
Các chi phí bằng tiền khác	6.282.615.577	658.380.659
Cộng	<u>27.835.708.390</u>	<u>18.731.482.912</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	51.162.027.117	39.469.935.981
Chi phí vật liệu quản lý	1.031.713.572	715.712.961
Chi phí đồ dùng văn phòng	237.674.128	546.928.824
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.234.759.493	787.158.233
Thuế, phí và lệ phí	410.528.777	450.255.101
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(1.400.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.893.281.098	9.555.902.283
Các chi phí khác	6.964.684.163	9.572.936.515
Cộng	<u>70.934.668.348</u>	<u>59.698.829.898</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	10.640.173.670	3.945.179.895
Thu thanh lý tài sản cố định	37.250.000	45.454.545
Các khoản thu nhập khác	7.192.996.969	1.611.509.314
Cộng	<u>17.870.420.639</u>	<u>5.602.143.754</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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế truy thu, phạt chậm nộp, phạt hành chính	552.492.676	1.537.484.712
Phạt vi phạm hợp đồng	224.716.782	-
Phạt trả nợ vay Ngân hàng trước hạn	-	1.472.510.871
Lãi vay, bồi thường khách hàng mua nhà	-	1.616.518.820
Xử lý số dư công nợ	280.882.872	-
Các khoản chi phí khác	2.097.719.564	902.719.062
Cộng	<u>3.155.811.894</u>	<u>5.529.233.465</u>

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	51.412.912.093	24.178.014.148
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	51.412.912.093	24.178.014.148
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	35.400.000	35.400.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>1.452</u>	<u>683</u>

9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.269.387.700	1.262.641.785
Chi phí nhân công	52.365.334.907	39.507.935.981
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.062.238.767	4.711.924.847
Chi phí dịch vụ mua ngoài	313.891.313.029	362.180.404.161
Chi phí khác	58.321.399.493	12.098.135.977
Cộng	<u>431.909.673.896</u>	<u>419.761.042.751</u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Tập đoàn 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.

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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	-
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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị (*)	3.183.000.000	976.110.000
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát(*)	1.032.000.000	948.000.000
Tiền thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	191.773.900
Cộng	<u>4.215.000.000</u>	<u>2.115.883.900</u>

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

	<u>Chức vụ</u>	<u>Tiền lương</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng</u>
Năm nay				
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Chủ tịch HĐQT	720.000.000	390.000.000	1.110.000.000
Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT 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	360.000.000	180.000.000	540.000.000
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		18.000.000	18.000.000
Bà Lã Thị Quy	Trưởng Ban Kiểm soát		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	924.000.000	120.000.000	1.044.000.000
Cộng		<u>3.183.000.000</u>	<u>1.032.000.000</u>	<u>4.215.000.000</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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Chức vụ	Tiền lương	Thù lao	Cộng	
<i>Năm trước</i>					
	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	30.000.000	
	Bà Phạm Hoài Phương	Thành viên Ban Kiểm soát	20.600.000	48.000.000	
	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

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác**Mối quan hệ**

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

Công ty 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 (Apecs)		
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	
Chi phí thi công dự án Royal Park Huế	15.280.580.721	
Cho bên liên quan vay		46.500.000.000

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group</i> <i>(Tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group)</i>		
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	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai</i>		
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 thuyết minh số V.4, V.5, V.13, V.14 và V.18.

2. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực bất động sản: Đầu tư xây dựng và bán căn hộ liền kề, chung cư, cho thuê lại đất
- Lĩnh vực dịch vụ: Kinh doanh khách sạn và dịch vụ quản lý chung cư

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	<u>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</u>	<u>Lĩnh vực dịch vụ</u>	<u>Cộng</u>
Năm nay			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	457.417.476.745	32.618.283.891	490.035.760.636
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	457.417.476.745	32.618.283.891	490.035.760.636
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	175.601.520.017	(18.705.056.539)	156.896.463.478
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(98.770.376.738)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			58.126.086.740
Doanh thu hoạt động tài chính			28.025.974.485
Chi phí tài chính			(19.822.032.236)
Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên kết			(1.034.998.354)
Thu nhập khác			17.870.420.639
Chi phí khác			(3.155.811.894)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(23.110.083.627)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			(5.479.868.384)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			51.419.687.368
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác			899.175.681
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn			59.965.677.625

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</u>	<u>Lĩnh vực dịch vụ</u>	<u>Cộng</u>
Năm trước			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	415.756.203.511	35.843.891.556	451.600.095.067
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	415.756.203.511	35.843.891.556	451.600.095.067
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	123.653.747.498	(13.384.382.372)	110.269.365.126
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(78.430.312.810)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			31.839.052.316
Doanh thu hoạt động tài chính			21.753.137.944
Chi phí tài chính			(11.430.780.958)
Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên kết			(1.655.777.546)
Thu nhập khác			5.602.143.754
Chi phí khác			(5.529.233.465)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(16.396.760.683)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			24.181.781.362
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác			33.743.913.685
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn			49.410.526.273
Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:			
	<u>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</u>	<u>Lĩnh vực dịch vụ</u>	<u>Cộng</u>
Số cuối kỳ			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.808.759.115.829	47.712.141.665	1.856.471.257.494
Tài sản phân bổ cho bộ phận			
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			1.082.218.810.184
Tổng tài sản			2.938.690.067.678
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	1.783.244.159.097	-	1.783.244.159.097
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận			
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			618.378.711.970
Tổng nợ phải trả			2.401.622.871.067
Số đầu năm			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.298.761.499.537	46.785.367.125	1.345.546.866.662
Tài sản phân bổ cho bộ phận			
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			1.107.225.382.761
Tổng tài sản			2.452.772.249.423
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	1.580.341.682.993		1.580.341.682.993
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận			
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			379.520.329.122
Tổng nợ phải trả			1.959.862.012.115

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Cam kết thuê hoạt động

Tại Công ty TNHH Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương – Bắc Ninh (Công ty con): Cam kết thuê hoạt động, thể hiện số tiền thuê lại từ các chủ đầu tư 138 căn hộ condotel từ tầng 03 đến tầng 06 tòa Diamond thuộc Mandala Hotel & Spa Bắc Ninh với tổng giá thuê là 22.572.032.660 VND/năm. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ và được gia hạn trong 10 năm tiếp theo trừ khi có văn bản thông báo về việc không tiếp tục gia hạn của một bên trước ngày hết hạn thời hạn chương trình cho thuê 30 ngày. Lãi suất áp dụng theo cam kết tương ứng với 12%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng) trong 05 năm đầu của Thời hạn cho thuê, từ năm thứ 06 của thời hạn cho thuê chi phí thuê được tính trên 80% lợi nhuận sau thuế (sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí vận hành, quản lý để duy trì Chương trình Cho thuê Căn hộ và các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật).

4. 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 hợp nhất.

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

Nơi nhận:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT.

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN
THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



CHỦ TỊCH HĐQT
Hàn Hồng Khanh