

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

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	13 - 49



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 2021 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 doanh nghiệp số 0102005769 ngày 31 tháng 7 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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

Trụ sở hoạt động:

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

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Phạm Văn Dũng	Tổng Giám đốc	Ngày 14 tháng 9 năm 2021
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Ngày 13 tháng 2 năm 2018

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hán Kông Khanh (đến ngày 11 tháng 7 năm 2021) và Bà Nguyễn Thị Thanh (từ ngày 12 tháng 7 năm 2021).

Kiểm toán viên

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

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 2021, 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.

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


Nguyễn Thị Thanh

Ngày 14 tháng 01 năm 2022

Head Office : 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Hồ Chí Minh City, Vietnam
Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970 kttv@a-c.com.vn
Branch in Hà Nội : 40 Giảng Võ St., Đống Đa Dist., Hà Nội City, Vietnam
Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869 kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, Lê Hồng Phong II Urban Area, Phước Hải Ward, Nha Trang City, Vietnam
Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Cần Thơ : 15-13 Võ Nguyên Giáp St., Cái Răng Dist., Cần Thơ City, Vietnam
Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996 kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0036/22/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính 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 14 tháng 01 năm 2022, từ trang 06 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021, 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



Nguyễn Hoàng Đức – Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN Kiểm toán: 0368-2018-008-1

Hà Nội, ngày 14 tháng 01 năm 2022



Vũ Minh Khôi - Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN Kiểm toán: 2897-2020-008-1

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, 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 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.235.155.479.694	2.668.586.091.860
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	65.144.370.054	168.520.215.869
1. Tiền	111		42.946.311.362	38.439.837.535
2. Các khoản tương đương tiền	112		22.198.058.692	130.080.378.334
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		285.693.003.699	221.249.349.953
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.915.105.482	6.429.155.658
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	-	(2.558.996.300)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	278.777.898.217	217.379.190.595
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		296.509.106.962	496.255.959.020
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	142.725.381.994	135.887.600.287
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	64.837.725.076	66.760.326.766
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	678.500.000	15.098.820.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	88.820.976.987	278.722.689.062
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(553.477.095)	(213.477.095)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.525.802.869.197	1.708.723.251.260
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.525.802.869.197	1.708.723.251.260
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		62.006.129.781	73.837.315.758
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	19.315.653.614	35.846.786.171
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		42.109.595.644	33.673.498.795
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	580.880.523	4.317.030.792
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 2021

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		614.964.303.269	270.103.975.818
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		350.938.292.215	53.401.815.083
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	78.778.699.932	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	215.904.832.200	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	56.254.760.083	53.401.815.083
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		122.948.009.162	66.556.488.824
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	122.619.148.540	66.183.562.869
<i>Nguyên giá</i>	222		140.941.558.352	77.353.388.307
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(18.322.409.812)	(11.169.825.438)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	328.860.622	372.925.955
<i>Nguyên giá</i>	228		711.048.000	651.048.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(382.187.378)	(278.122.045)
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		79.104.645.735	68.472.898.708
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	79.104.645.735	68.472.898.708
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		6.886.301.921	7.324.224.100
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	6.868.301.921	7.309.224.100
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		18.000.000	15.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		55.087.054.236	74.348.549.103
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	55.087.054.236	74.348.549.103
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		2.850.119.782.962	2.938.690.067.678

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 2021

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		2.005.044.947.283	2.401.622.871.067
I. Nợ ngắn hạn	310		1.938.895.288.320	2.217.200.799.659
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	227.565.533.062	231.850.142.551
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	620.799.438.471	1.140.576.370.270
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	33.307.579.200	8.008.865.536
4. Phải trả người lao động	314		7.553.361.820	6.850.890.741
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	251.988.037.163	176.691.056.983
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
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	159.561.403.914	165.747.846.561
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	637.819.046.246	487.183.161.986
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		300.888.444	288.105.153
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		66.149.658.963	184.422.071.408
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	45.860.005.476	50.466.546.500
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	9.572.669.240	128.475.656.524
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.18	10.716.984.247	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 2021

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		845.074.835.679	537.067.196.611
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	845.074.835.679	537.067.196.611
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		382.200.000.000	364.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		382.200.000.000	364.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		135.563.589.998	46.144.781.818
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	(9.481.291.820)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.293.626.226	1.293.626.226
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		322.291.850.619	131.394.697.777
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		120.820.371.461	131.394.697.777
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		201.471.479.158	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.725.768.836	3.715.382.610
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		2.850.119.782.962	2.938.690.067.678

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 14 tháng 01 năm 2022

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thị Thanh

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

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	1.168.012.481.708	490.035.760.636
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.168.012.481.708	490.035.760.636
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	758.816.001.731	333.139.297.158
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		409.196.479.977	156.896.463.478
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	22.384.628.348	28.025.974.485
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	32.379.886.616	19.822.032.236
Trong đó: chi phí lãi vay	23		34.878.655.425	20.004.337.317
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2c	(440.922.179)	(1.034.998.354)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	65.886.470.804	27.835.708.390
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	67.012.796.933	70.934.668.348
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		265.861.031.793	65.295.030.635
12. Thu nhập khác	31	VI.7	11.526.614.749	17.870.420.639
13. Chi phí khác	32	VI.8	6.383.604.604	3.155.811.894
14. Lợi nhuận khác	40		5.143.010.145	14.714.608.745
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		271.004.041.938	80.009.639.380
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	64.239.387.007	23.110.083.627
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.18	5.237.115.863	5.479.868.384
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>201.527.539.068</u>	<u>51.419.687.368</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>201.471.479.158</u>	<u>51.412.912.093</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>56.059.910</u>	<u>6.775.275</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>5.669</u>	<u>1.452</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>5.669</u>	<u>1.452</u>

Lập, ngày 14 tháng 01 năm 2022

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thị Thanh

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, 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 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước	
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Lợi nhuận trước thuế	01		271.004.041.938		80.009.639.380
2. Điều chỉnh cho các khoản:					
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02 V.10,11		7.256.649.707		6.062.238.767
- Các khoản dự phòng	03		(2.218.996.300)		(261.380.000)
- 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.4		(14.041.204.020)		(27.914.981.589)
- Chi phí lãi vay	06 VI.5		34.878.655.425		20.004.337.317
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-		-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		296.879.146.750		77.899.853.875
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(128.469.311.037)		173.737.051.420
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10 V.7,9,11		108.731.562.491		(583.864.826.703)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(480.342.946.563)		314.837.565.078
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		35.792.627.424		(14.827.004.351)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(485.949.824)		5.335.552
- Tiền lãi vay đã trả	14		(14.714.779.006)		(7.852.383.874)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.14		(32.047.149.135)		(25.830.033.876)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		12.783.291		-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-		(557.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(214.644.015.609)		(65.895.000.379)
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		(91.097.500)		(1.091.187.693)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-		402.300.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(207.576.258.662)		(301.436.251.294)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		160.597.871.040		298.668.792.352
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.000.000)		(7.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-		-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		20.023.507.540		28.137.517.472
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(27.048.977.582)		24.674.170.837

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 2021

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	V.19	117.100.100.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.17	661.625.730.090	706.797.759.181
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(629.892.833.114)	(557.700.115.979)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10.515.849.600)	(10.053.146.400)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>138.317.147.376</i>	<i>139.044.496.802</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(103.375.845.815)	97.823.667.260
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	168.520.215.869	70.696.548.609
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	65.144.370.054	168.520.215.869

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 14 tháng 01 năm 2022

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thị Thanh

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty” 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. Đặc điểm hoạt động Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

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

6. Ảnh hưởng của đại dịch Covid-19

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

7. 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.

7a. 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.

7b. 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 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%

7c. Tình hình hoạt động của các Công ty con trong năm

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

Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh có hoạt động kinh doanh bị lỗ trong kỳ này. Do trong năm 2021, tình hình dịch bệnh Virus Covid 19 diễn biến phức tạp, thực hiện chỉ thị giãn cách xã hội và hạn chế kinh doanh nên hoạt động kinh doanh cho thuê khách sạn của Công ty bị ảnh hưởng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land Huế hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường, bất động sản dự án Royal Park Huế tiếp tục được mở bán bàn giao cho khách hàng.

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 2021

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

7d. Danh sách công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tập đoàn chỉ đầu tư vào 01 công ty liên kết là Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam có trụ sở chính tại TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Tập đoàn tại công ty liên kết này là 25,08% (không thay đổi so với số đầu năm).

8. 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.

9. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 213 nhân viên đang làm việc tại các Công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 337 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.

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).

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 2021

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

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 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.

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 2021

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

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

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

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

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.

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 2021

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

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.

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.

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 2021

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

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

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.
- Hàng hóa bất động sản (là các bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty): bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- 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.

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.

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

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 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 2021

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí bán hàng dự án

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

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 - 50
Máy móc thiết bị	3 - 5
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.

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 - 5 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.

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 2021

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

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, 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”.

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.

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 2021

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

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.

Chính sách bàn giao và thu hồi căn hộ

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán 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 2021

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 bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

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.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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 2021

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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.

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.



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 2021

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

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	484.545.184	420.205.245
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn ⁽ⁱ⁾	36.666.114.512	38.019.632.290
Tiền gửi tại Công ty chứng khoán ⁽ⁱⁱ⁾	5.795.651.666	-
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	22.198.058.692	130.080.378.334
Cộng	<u>65.144.370.054</u>	<u>168.520.215.869</u>

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

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	6.765.105.482			6.243.865.000		(2.558.996.300)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	3.920.700.000	7.337.310.000	-	2.987.200.000	429.410.000	(2.557.790.000)
Công ty Cổ phần Len Hà Đông ⁽ⁱ⁾	2.138.120.000	-	-	2.138.120.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco ⁽ⁱ⁾	701.190.000	-	-	701.190.000	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng hải	990.482	3.683.000	-	413.250.000	776.910.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	3.615.800	-	4.105.000	2.898.700	(1.206.300)
Ủy thác đầu tư ⁽ⁱⁱ⁾	<u>150.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>185.290.658</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Cộng	<u>6.915.105.482</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.429.155.658</u>	<u>(2.558.996.300)</u>	<u>-</u>

(i) Trong nhiều năm gần đây, Tập đoàn không thu thập được BCTC 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 (bên liên quan) để thực hiện đầu tư chứng khoán cho Công ty mẹ.

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 2021

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

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	2.558.996.300	2.820.376.300
Trích lập dự phòng bổ sung		
Hoàn nhập dự phòng	<u>(2.558.996.300)</u>	<u>(261.380.000)</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>2.558.996.300</u>

2b. *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 2,5%/năm đến 7,5%/năm. Các khoản tiền gửi này có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

Trong đó: Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có số dư tại ngày 31/12/2021 là 5.900.000.000 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 31/12/2021 là 33.300.000.000 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 Cổ phần Dream Works Việt Nam có vốn điều lệ là 39.874.500.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn sở hữu 1.000.000 cổ phần, tương ứng 25,8% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam (không thay đổi so với số đầu năm).

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Giá gốc	10.000.000.000	10.000.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	<u>(3.131.698.079)</u>	<u>(2.690.775.900)</u>
Cộng	<u>6.868.301.921</u>	<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	7.309.224.100	8.344.222.454
Phần lãi hoặc lỗ trong năm	<u>(440.922.179)</u>	<u>(1.034.998.354)</u>
Cộng	<u>6.868.301.921</u>	<u>7.309.224.100</u>

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 chỉ phát sinh giao dịch bán hàng hóa cho công ty liên kết, số tiền 244.071.137 VND (năm trước: không phát sinh).

2d. *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.

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 2021

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

3. Phải thu của khách hàng

3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>156.987.289</i>	<i>377.500.000</i>
Ông Phạm Duy Hưng	115.500.000	377.500.000
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	41.487.289	-
<i>Phải thu các khách hàng khác (Dự án Bất động sản)</i>	<i>142.568.394.705</i>	<i>135.510.100.287</i>
Dự án Đa Hội	7.046.312.190	5.636.544.063
Dự án Mandala Phú Yên (Shophouse) ⁽ⁱ⁾	5.764.248.839	15.471.867.727
Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)	7.967.214.278	-
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang ⁽ⁱⁱ⁾	21.443.659.314	19.152.246.538
Dự án Royal Park Bắc Ninh ⁽ⁱⁱ⁾	62.022.565.474	70.275.866.416
Dự án Royal Park Huế	38.116.778.891	24.194.421.589
Các khách hàng khác	207.615.719	779.153.954
Cộng	<u>142.725.381.994</u>	<u>135.887.600.287</u>

3a. Phải thu khách hàng dài hạn

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

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

(i) Khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng/mua bán các căn hộ Condotel thuộc Dự án khu thương mại - dịch vụ và Shophouse (Apec Mandala Phú Yên) đã được thế chấp cho các khoản vay Ngân hàng (xem thuyết minh số V.17).

(ii) Trong đó, số phải thu các khách hàng nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ 95% giá trị hợp đồng mua bán là: 59.381.691.775 VND; số phải thu các khách hàng còn lại (nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng tối thiểu 30% giá trị hợp đồng mua bán) là 102.863.232.945 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư phải thu các khách hàng đã quá hạn thanh toán theo tiến độ cam kết là 49.054.728.473 VND, trong đó, khách hàng chậm thanh toán trên 3 tháng là 37.290.026.875 VND. Tập đoàn đang tiếp tục đôn đốc khách hàng thanh toán, trước khi áp dụng biện pháp thu hồi căn hộ.

4. Trả trước cho người bán

4a. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>64.837.725.076</i>	<i>66.760.326.766</i>
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	174.271.100	8.316.991.100
Công ty TNHH Xây dựng và Thương Mại Liên Minh	5.544.299.427	54.960.136
Công ty TNHH JPK Võ	4.596.095.504	3.990.527.288
Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Hương Thủy	2.564.626.000	2.564.626.000
Các nhà cung cấp khác	51.958.433.045	51.833.222.242
Cộng	<u>64.837.725.076</u>	<u>66.760.326.766</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 2021

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

4b. Trả trước cho người bán dài hạn

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

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

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (lãi suất 0%/năm)	678.500.000	678.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (lãi suất 12%/năm)	-	14.150.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Bắc Giang	-	270.320.000
Cộng	678.500.000	15.098.820.000

6. Phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	31.705.523.422		116.375.332.459	
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha	61.409.390		61.409.390	
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	-		12.498.030.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	984.986.302		56.058.459.818	
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	-		50.760.000.000	
Phải thu về lãi vay	984.986.302		5.298.459.818	
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên ⁽ⁱ⁾	30.659.127.730		46.641.473.040	
Ông Phạm Duy Hưng - Tạm ứng	-		1.115.960.211	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	57.115.453.565		162.347.356.603	
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản ⁽ⁱⁱ⁾	6.272.941.392		11.643.477.676	
Công ty Cổ phần Đầu tư DPA	634.500.000		634.500.000	

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 2021

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
Dự thu các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay	6.241.425.466		7.467.725.470	
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.486.098.582		1.486.098.582	
Tạm ứng	18.603.199.438		114.474.921.608	
Ông Nguyễn Đức Hà-tạm ứng chi phí dự án Sầm Sơn		-	30.000.000.000	
Dự án BG Group	453.821.000		11.934.834.757	
Dự án Phú Yên (shophouse)	184.635.700		37.226.876.184	
Các dự án khác	17.964.742.738		35.313.210.667	
Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Tỉnh Thừa Thiên Huế ⁽ⁱⁱⁱ⁾	22.408.880.000		22.408.880.000	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.468.408.687		4.231.753.267	
Cộng	88.820.976.987		278.722.689.062	

- (i) Khoản hợp tác đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên cho Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0108/2019/HĐHTKD-APEC ngày 01 tháng 8 năm 2019. Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên đã hoàn trả Công ty một phần số vốn góp hợp tác kinh doanh, số tiền 15.982.345.310 VND.
- (ii) Thuế TNDN tạm nộp 1% của Dự án Bất động sản sẽ được Công ty kết chuyển bù trừ với nghĩa vụ thuế phải nộp khi kết thúc Dự án.
- (iii) 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 thực hiện dự án ⁽ⁱⁱ⁾	48.278.885.978	45.457.190.978
Ký cược, ký quỹ khác	31.250.000	-
Cộng	56.254.760.083	53.401.815.083

- (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 2021 là 231.603.346 VND (năm 2020 là 368.663.014 VND).

- (ii) Bao gồm các khoản ký quỹ thực hiện dự án:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án đầu tư Nhà Máy Xử lý rác thải huyện Tây Hòa	2.821.695.000	-
Dự án Dubai Ninh Thuận tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận.	39.221.822.748	39.221.822.748
Dự án Royal Park Huế tại Ban quản lý Khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế	1.380.368.230	1.380.368.230
Dự án Royal Park Bắc Ninh	4.855.000.000	4.855.000.000
Cộng	48.278.885.978	45.457.190.978

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 2021

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

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Nguyên liệu, vật liệu</i>	358.131.678		265.269.716	
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</i>	492.972.020.528		1.107.553.067.078	
Dự án Mandala Phú Yên		-	444.608.786.880	
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	118.856.346.189		117.207.187.814	
Dự án Aqua Park Bắc Giang (OCT5)	67.894.610.057		65.885.074.772	
Dự án Golden Palace Lạng Sơn ⁽ⁱ⁾	85.907.027.373		82.678.079.154	
Dự án Royal Park Huế	201.527.162.853		386.029.856.758	
Dự án khu Đô thị số 5 Phường Túc Duyên	1.057.794.210		1.057.794.210	
Dự án khác	17.729.079.846		10.086.287.490	
<i>Hàng hóa bất động sản</i>	1.017.753.371.219		586.731.127.143	
Dự án Mandala Phú Yên	779.616.858.108		6.454.047.579	
Dự án Aqua Park Bắc Giang (OCT8)	200.484.603.504		550.193.322.530	
Dự án Royal Park Bắc Ninh ⁽ⁱⁱ⁾	37.651.909.607		30.083.757.034	
<i>Hàng hóa</i>	14.719.345.772		14.173.787.323	
Cộng	1.525.802.869.197		1.708.723.251.260	

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

(ii) Hàng hóa bất động sản của Dự án Royal Park Bắc Ninh tăng trong năm, số tiền 7.568.334.573 VND do thu hồi lại 02 căn hộ của khách hàng do không thanh toán đúng tiến độ. Lỗ phát sinh từ việc thu hồi lại các căn hộ này là 3.995.198.145 VND (xem thuyết minh VI.8).

Trong đó, chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 15.098.304.031 VND (năm trước là 48.678.171.170 VND)

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	61.529.100	46.691.417
Chi phí bán hàng dự án Royal Park Huế	18.234.675.896	35.126.280.003
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.019.448.618	673.814.751
Cộng	19.315.653.614	35.846.786.171

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.630.217.443	2.718.308.255
Chi phí hoa hồng môi giới, thưởng bán hàng	51.456.836.793	71.613.629.119
<i>Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)</i>	1.771.368.465	13.734.637.174
<i>Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)</i>	48.200.998.820	56.453.691.445
<i>Dự án khác</i>	1.484.469.508	1.425.300.500
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	16.611.729
Cộng	55.087.054.236	74.348.549.103

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 2021

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

9. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	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
Số đầu năm	67.367.762.085	2.678.529.180	4.077.224.637	2.230.463.787	999.408.618	77.353.388.307
Mua sắm mới	-	31.097.500	-	-	-	31.097.500
Đầu tư XDCB hoàn thành (*)	63.557.072.545	-	-	-	-	63.557.072.545
Phân loại lại	175.031.111	1.885.777.789	-	(1.786.577.991)	(274.230.909)	-
Số cuối năm	131.099.865.741	4.595.404.469	4.077.224.637	443.885.796	725.177.709	140.941.558.352
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-	1.879.473.186	334.821.818	2.214.295.004
Chờ thanh lý						
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	7.769.539.340	973.951.128	1.178.468.921	970.191.002	277.675.047	11.169.825.438
Khấu hao trong năm	5.309.847.515	610.858.409	582.570.990	467.678.112	181.629.349	7.152.584.374
Phân loại lại	99.184.296	1.086.605.837	-	(1.030.699.224)	(155.090.909)	-
Số cuối năm	13.178.571.150	2.671.415.373	1.761.039.911	407.169.890	304.213.487	18.322.409.812
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	59.598.222.745	1.704.578.052	2.898.755.716	1.260.272.785	721.733.571	66.183.562.869
Số cuối năm	117.921.294.591	1.923.989.096	2.316.184.726	36.715.906	420.964.222	122.619.148.540
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng						
Đang chờ thanh lý						

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

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 2021

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

10. 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	(278.122.045)	372.925.955
Mua trong năm	60.000.000		60.000.000
Khấu hao trong năm	-	(104.065.333)	(104.065.333)
Số cuối năm	711.048.000	(382.187.378)	328.860.622

11. 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 ⁽ⁱ⁾	58.700.637.271	-	-	58.700.637.271
Dự án 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)	352.057.612	-	(352.057.612)	-
Dự án Khu dân cư số 5, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên	637.068.181	-	-	637.068.181
Hạng mục sàn thương mại dự án OCT8 Bắc Giang ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	10.983.804.639	-	10.983.804.639
Các dự án khác	3.177.325.037	-	-	3.177.325.037
Cộng	68.472.898.708	10.983.804.639	(352.057.612)	79.104.645.735

(i) Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên được xây dựng trên diện tích đất 1.426 m² nằm trong dự án “Tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê, khách sạn cao cấp phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên” (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000030 cấp ngày 03 tháng 08 năm 2010). Dự án khởi công xây dựng từ năm 2010, tổng mức đầu tư dự kiến 996.658.355.000 tỷ VND và đang trong quá trình giải phóng mặt bằng. Trong năm không phát sinh chi phí xây dựng do thay đổi phương án thiết kế, đến nay chưa có phương án cụ thể được phê duyệt.

(ii) Dự án Chợ Tam Đa được Công ty quản lý, kinh doanh, khai thác từ năm 2011. Công ty đã đầu tư xây dựng, sửa chữa chợ, tổng mức đầu tư dự kiến 50 tỷ VND. Trong năm 2021, Công ty không phát sinh chi phí đầu tư xây dựng tại dự án do chưa có kế hoạch xây dựng cụ thể.

(iii) Hạng mục sàn thương mại thuộc tòa nhà OCT 8, dự án Apec Aquapark Bắc Giang đang chờ hoàn thiện để cho thuê.

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 2021

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

12. 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>88.421.362.799</i>	<i>110.025.439.581</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	87.313.552.532	108.973.888.555
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	491.406.449	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>139.144.170.263</i>	<i>121.824.702.970</i>
Công ty TNHH Ái Ân	7.801.607.981	7.349.409.262
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hòa Bình Xanh	-	4.548.706.719
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Đồng Tiến	2.204.955.849	6.940.521.193
Công ty TNHH Hà Quang Song Mã	2.164.793.557	1.735.368.627
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây Dựng Ricons	72.740.463.919	54.185.459.350
Các nhà cung cấp khác	54.232.348.957	47.065.237.819
Cộng	<u>227.565.533.062</u>	<u>231.850.142.551</u>

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các khách hàng khác (Dự án Bất động sản)</i>	<i>620.799.438.471</i>	<i>1.140.576.370.270</i>
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	34.366.415.025	200.674.898.193
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	10.194.032.841	4.310.897.615
Dự án Phú Yên Condotel (*)	441.902.008.553	424.114.378.194
Dự án Phú Yên Shopcenter	63.342.009.086	48.688.688.808
Dự án Phú Yên Shophouse	3.120.575.681	7.089.137.742
Dự án Royal Park Huế	67.872.647.781	455.698.369.718
Các khách hàng khác	1.749.504	
Cộng	<u>620.799.438.471</u>	<u>1.140.576.370.270</u>

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

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**14. 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	Phân loại lại	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	385.138.235	-	1.941.010.864	(1.873.680.083)	(385.138.235)	67.330.781	-
Thuế GTGT vãng lai	-	-	9.892.090.028	(9.512.951.617)	-	379.138.411	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	784.668.690	(784.668.690)	-	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	11.757.064	(11.757.064)	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.993.417.017	4.276.935.787	54.462.485.801	(24.604.371.034)	-	30.120.421.802	545.825.805
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.984.103.147	-	6.461.606.040	(7.442.778.101)	-	2.002.931.086	-
Thuế thu nhập cá nhân	456.517.856	40.095.005	4.518.598.917	(4.426.001.712)	-	544.074.774	35.054.718
Tiền thuế đất	189.689.281	-	854.558.733	(854.558.733)	-	189.689.281	-
Các loại thuế khác	-	-	20.643.091	(16.650.026)	-	3.993.065	-
Cộng	8.008.865.536	4.317.030.792	78.947.419.228	(49.527.417.060)	(385.138.235)	33.307.579.200	580.880.523

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các Công ty trong 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%).

	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN phải nộp	64.239.387.007	23.110.083.627
Bù trừ thuế TNDN 1% đã tạm nộp trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	(9.776.901.206)	-
Thuế TNDN còn phải nộp	54.462.485.801	23.110.083.627

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 2021

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

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

Tập đoàn 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. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

15. 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>5.117.479.452</i>	<i>235.616.438</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Chi phí lãi vay phải trả	4.881.863.014	
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	235.616.438	235.616.438
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>246.870.557.711</i>	<i>176.455.440.545</i>
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	135.873.068.398	22.992.788.221
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	36.688.672.701	96.542.856.608
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Trung tâm thương mại Bắc Ninh	41.059.360.789	41.720.576.171
Lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	29.387.758.502	14.105.745.097
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	3.861.697.321	1.093.474.448
Cộng	<u>251.988.037.163</u>	<u>176.691.056.983</u>

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>159.561.403.914</i>	<i>165.747.846.561</i>
Kinh phí công đoàn	152.096.586	121.234.245
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	23.783.104	240.904.621
Nhận tiền góp vốn của tổ chức, cá nhân vào các dự án	133.682.597.428	128.588.400.787
<i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên (Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land góp vốn)</i>	<i>49.002.703.310</i>	<i>52.030.495.298</i>
<i>Dự án Mandala Phú Yên</i>	<i>21.371.854.831</i>	<i>23.278.990.385</i>
<i>Dự án TTTM Thái Nguyên</i>	<i>43.548.263.450</i>	<i>40.416.263.450</i>
<i>Dự án Aquapark Bắc Giang</i>	<i>11.456.510.467</i>	<i>8.195.745.112</i>
<i>Dự án KCN Đa Hội - Bắc Ninh</i>	<i>8.303.265.370</i>	<i>4.666.906.542</i>
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.369.890.203	14.755.264.335
Kinh phí bảo trì nhà chung cư Royal Park Bắc Ninh	19.211.136.384	17.910.574.496

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 2021

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cổ tức phải trả	671.004.000	566.853.600
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.450.896.209	3.564.614.477
Cộng	<u>159.561.403.914</u>	<u>165.747.846.561</u>

16b. Phải trả dài hạn khác

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

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

16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

17. Vay

17a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay bên liên quan	125.500.990.000	11.500.990.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên ⁽ⁱ⁾	11.500.990.000	11.500.990.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group ⁽ⁱⁱ⁾	114.000.000.000	-
Vay ngắn hạn ngân hàng	137.326.422.317	78.192.945.681
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân ⁽ⁱⁱⁱ⁾	98.648.975.596	78.192.945.681
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam- Chi nhánh Hà Nội ^(iv)	32.777.446.721	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Huế ^(v)	5.900.000.000	-
Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác	331.393.757.009	199.409.375.233
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala ^(vi)	26.800.000.000	14.300.000.000
Vay cá nhân để đầu tư ^(vii)	325.000.000	325.000.000
Vay cá nhân để phục vụ sản xuất kinh doanh ^(viii)	304.268.757.009	184.784.375.233
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)	26.497.876.920	177.199.851.072
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Mỹ Đình	-	101.564.861.230
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Đống Đa	14.717.876.920	14.717.876.920
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	-	49.137.112.922
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân	11.780.000.000	11.780.000.000
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)	17.100.000.000	20.880.000.000
Cộng	<u>637.819.046.246</u>	<u>487.183.161.986</u>

⁽ⁱ⁾ Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên thời hạn vay dưới 12 tháng, lãi suất 0%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- (ii) Khoản vay theo Hợp đồng số 29092021/HĐVV/APG-API ngày 20 tháng 9 năm 2021 thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (iii) 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.
- (iv) Vay Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng vay số 2912/2019/HĐCV ngày 29 tháng 12 năm 2019 và các phụ lục hợp đồng. Mục đích vay để thanh toán cho các nhà thầu. Thời hạn vay từ 6 đến 12 tháng, lãi suất 12%/năm.
- (v) Hợp đồng tín dụng kèm Hợp đồng bảo đảm số 571/2021/HĐTD-BĐ-DN/HSB.120600 ngày 08/09/2021, mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất 7,05%, khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội chi nhánh Huế.
- (vi) Vay Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala theo hợp đồng vay số 2806/2021/API-MDL ngày 28 tháng 6 năm 2021 nhằm mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 5%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo
- (vii) 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.
- (viii) 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	151.000.000.000	-	(37.000.000.000)	125.500.990.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	78.192.945.681	276.939.101.743	-	(217.805.625.107)	137.326.422.317
Vay ngắn hạn các tổ chức, cá nhân khác	199.409.375.233	233.686.628.347	-	(101.702.246.571)	331.393.757.009
Vay dài hạn đến hạn trả	177.199.851.072	-	26.497.876.920	(177.199.851.072)	26.497.876.920
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	20.880.000.000	-	17.100.000.000	(20.880.000.000)	17.100.000.000
Cộng	487.183.161.986	661.625.730.090	43.597.876.920	(554.587.722.750)	637.819.046.246

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 2021

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

17b. Vay dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay dài hạn ngân hàng	9.572.669.240	86.975.656.524
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Đồng Đa ⁽ⁱ⁾	3.679.469.240	18.397.346.159
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân ⁽ⁱⁱ⁾	5.893.200.000	17.673.200.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam- Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	50.905.110.365
Trái phiếu thường dài hạn ^(iv)	-	41.500.000.000
Cộng	9.572.669.240	128.475.656.524

- (i) Vay dài hạn Ngân hàng Indovina – Chi nhánh Đồng Đa theo Hợp đồng vay vốn số 3007/IVBDD-HDTH/2019 nhằm phục vụ Dự án 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 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân để phục vụ thi công dự án Khu phức hợp Thủy Vân – Đô thị mới An Dương Vương với lãi suất vay thả nổi, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 28 tháng 05 năm 2018). Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu phức hợp Thủy Vân – Đô thị mới An Dương Vương (xem thuyết minh số V.8)
- (iii) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cho vay số 2912/2019/HĐCV ngày 29 tháng 12 năm 2019 nhằm mục đích tài trợ việc xây dựng khu thương mại dịch vụ của dự án Apec Mandala Phú Yên, thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (theo từng lần giải ngân). Khoản vay đã được tất toán trong năm.
- (iv) 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 02 năm, thanh toán gốc và lãi tại ngày đáo hạn. Mục đích phát hành để huy động vốn phục vụ sản xuất kinh doanh. Công ty đã thu tiền phát hành trái phiếu từ ngày 08 tháng 9 năm 2019 đến ngày 08 tháng 11 năm 2019. 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.

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 2021

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

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

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
Số cuối năm				
Vay dài hạn ngân hàng	36.070.546.160	26.497.876.920	9.572.669.240	
Trái phiếu thường	17.100.000.000	17.100.000.000		
Cộng	53.170.546.160	43.597.876.920	9.572.669.240	-
Số đầu 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	-

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay dài hạn ngân hàng	86.975.656.524	-	(50.905.110.364)	(26.497.876.920)	9.572.669.240
Trái phiếu thường dài hạn	41.500.000.000	-	(24.400.000.000)	(17.100.000.000)	-
Cộng	128.475.656.524	-	(75.305.110.364)	(43.597.876.920)	9.572.669.240

17c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

18. 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 mẹ vào Công ty con (Công ty TNHH Đầu tư Châu Á- Thái Bình Dương Bắc Ninh).

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 2021

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

19. Vốn chủ sở hữu

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	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	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 trước	-	-	-	-	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)
Tặng (giảm) khác	-	-	-	-	(324.734.580)	(3.601.486)	(328.336.066)
Số dư cuối năm trước	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
Số dư đầu 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
Phát hành cổ phiếu cho nhân viên theo chương trình ESOP ^(*)	18.200.000.000	-	-	-	-	-	18.200.000.000
Bán cổ phiếu quỹ ^(**)	-	89.418.808.180	9.481.291.820	-	-	-	98.900.100.000
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	201.471.479.158	56.059.910	201.527.539.068
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	-	(10.620.000.000)	(10.620.000.000)	(10.620.000.000)
Tặng, giảm khác	-	-	-	-	45.673.684	(45.673.684)	-
Số dư cuối năm nay	382.200.000.000	135.563.589.998	-	1.293.626.226	322.291.850.619	3.725.768.836	845.074.835.679

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

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

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 2021

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

19b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

19c. Phân phối lợi nhuận

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

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

19d. Kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

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

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

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

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 2021

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

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 hàng hóa bất động sản (*)	1.112.916.320.595	409.420.529.470
Doanh thu cho thuê lại đất	16.317.633.325	47.996.947.275
Doanh thu kinh doanh khách sạn	37.594.294.821	31.985.938.402
Doanh thu cung cấp dịch vụ	940.161.830	632.345.489
Doanh thu bán hàng hóa	244.071.137	-
Cộng	<u>1.168.012.481.708</u>	<u>490.035.760.636</u>

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

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

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

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của bất động sản đã bán	697.799.412.045	266.062.986.995
Giá vốn cho thuê lại đất	7.051.510.723	15.752.969.733
Giá vốn dịch vụ cho thuê khách sạn	48.136.890.248	49.491.050.250
Giá vốn dịch vụ khác	5.588.642.640	1.832.290.180
Giá vốn hàng hóa đã bán	239.546.075	-
Cộng	<u>758.816.001.731</u>	<u>333.139.297.158</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 2021

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

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

Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang

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

Dự án Apec Mandala Phú Yên

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	14.041.204.020	27.491.284.575
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	17.784.000
Lãi hợp tác kinh doanh	231.603.346	368.663.014
Lãi bán cổ phiếu	8.111.820.982	-
Doanh thu tài chính khác	-	148.242.896
Cộng	22.384.628.348	28.025.974.485

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	34.878.655.425	20.004.337.317
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	42.291.510	-
Dự phòng/hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(2.558.996.300)	(261.380.000)
Chi phí tài chính khác	17.935.981	79.074.919
Cộng	32.379.886.616	19.822.032.236

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	-	1.203.307.790
Chi phí hoa hồng môi giới	65.523.883.815	18.257.418.116
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.615.224	2.092.366.907
Các chi phí bằng tiền khác	309.971.765	6.282.615.577
Cộng	65.886.470.804	27.835.708.390

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 2021

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

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	47.700.867.115	51.162.027.117
Chi phí vật liệu quản lý	902.711.975	1.031.713.572
Chi phí đồ dùng văn phòng	106.843.094	237.674.128
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.205.568.299	1.234.759.493
Thuế, phí và lệ phí	428.853.874	410.528.777
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	340.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.993.053.149	9.893.281.098
Các chi phí khác	7.334.899.427	6.964.684.163
Cộng	<u>67.012.796.933</u>	<u>70.934.668.348</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	6.727.986.736	10.640.173.670
Thu thanh lý tài sản cố định	-	37.250.000
Thu nhập khác	4.798.628.013	7.192.996.969
Cộng	<u>11.526.614.749</u>	<u>17.870.420.639</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế truy thu, phạt chậm nộp, phạt hành chính	349.092.462	552.492.676
Lỗ do thu hồi căn hộ của khách hàng không đảm bảo tiến độ thanh toán (xem thuyết minh V.7)	3.995.198.145	-
Phạt vi phạm hợp đồng	-	224.716.782
Chi phí xây dựng công trình không được cấp phép	545.454.545	-
Xử lý số dư công nợ	221.420.000	280.882.872
Các khoản chi phí khác	1.272.439.452	2.097.719.564
Cộng	<u>6.383.604.604</u>	<u>3.155.811.894</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	201.471.479.158	51.412.912.093
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	201.471.479.158	51.412.912.093
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	35.540.986	35.400.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>5.669</u>	<u>1.452</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 2021

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

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	35.400.000	35.400.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của 1.000.000 cổ phiếu quỹ phát hành trong tháng 11/2021	126.027	-
Ảnh hưởng của 1.820.000 cổ phiếu ESOP phát hành trong tháng 12/2021	14.959	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	<u>35.540.986</u>	<u>35.400.000</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	7.202.281.924	1.269.387.700
Chi phí nhân công	61.767.566.203	52.365.334.907
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.256.725.798	6.062.238.767
Chi phí dịch vụ mua ngoài	614.928.525.929	313.891.313.029
Chi phí khác	12.177.816.833	58.321.399.493
Cộng	<u>703.332.916.687</u>	<u>431.909.673.896</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.

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 Hán Kông Khanh		
Tạm ứng		12.078.000.000
Hoàn ứng bằng tiền		12.078.000.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Phạm Duy Hưng		
Thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất Đa Hội (để chuyển sang cho Công ty TNHH Trang Anh thuê)	4.620.000.000	
Tạm ứng trong năm	730.000.000	627.793.000
Hoàn ứng trong năm	1.845.960.211	7.439.923.474

Phát hành cổ phiếu ESOP (xem thuyết minh V.19) cho các thành viên quản lý chủ chốt

Nguyễn Thị Thanh – Chủ tịch HĐQT (250.000 cổ phần)	2.500.000.000
Hồ Xuân Vinh – Thành viên HĐQT (250.000 cổ phần)	2.500.000.000
Nguyễn Văn Ly – Thành viên HĐQT (200.000 cổ phần)	2.000.000.000

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Chức vụ</u>	<u>Tiền lương</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng</u>
Năm nay				
Bà Nguyễn Thị Thanh	Chủ tịch HĐQT (từ 24/6/2021)/ Trưởng BKS (đến 24/6/2021)	-	138.000.000	138.000.000
Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT (đến 24/6/2021)/ kiêm Giám đốc kinh doanh	808.798.000	30.000.000	838.798.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	2.000.000.000	64.000.000	2.064.000.000
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	50.000.000	50.000.000
Ông Lê Hoài Sơn	Thành viên HĐQT (đến 01/10/2021)	-	30.000.000	30.000.000
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên HĐQT	1.557.032.782	42.000.000	1.599.032.782
Bà Phạm Thị Kiều Hưng (*)	Thành viên HĐQT (đến 24/6/2021)	-	-	-
Ông Nguyễn Văn Ly (*)	Thành viên HĐQT (từ 03/11/2021)	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng BKS (từ 24/6/2021)	-	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên BKS	-	12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên BKS (từ 24/6/2021)	-	12.000.000	12.000.000
Bà Hồ Thị Thùy	Thành viên BKS (đến 18/3/2021)	-	6.000.000	6.000.000
Bà Đinh Thị Thu Hằng (*)	Thành viên BKS (từ 03/11/2021)	-	-	-
Ông Phạm Văn Dũng (*)	Tổng Giám đốc (từ 14/9/2021)	-	-	-
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	1.471.111.700	-	1.471.111.700
Cộng		5.836.942.482	402.000.000	6.238.942.482

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

Năm trước

Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Chủ tịch HĐQT (đến 30/06/2020)	720.000.000	390.000.000	1.110.000.000
Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT (từ 09/07/2020) kiêm Giám đốc Kinh doanh	1.179.000.000	30.000.000	1.209.000.000
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT		18.000.000	18.000.000
Ông Lê Hoài Sơn	Thành viên HĐQT		18.000.000	18.000.000
Bà Phạm Thị Kiều Hưng	Thành viên HĐQT		12.000.000	12.000.000
Bà Huỳnh Thị Mai Dung	Thành viên HĐQT	360.000.000	180.000.000	540.000.000
Ông Đặng Anh Tuấn	Thành viên HĐQT		60.000.000	60.000.000

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 2021

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

	Chức vụ	Tiền lương	Thù lao	Cộng
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT		60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT		60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng BKS (từ 03/7/2020)		18.000.000	18.000.000
Bà Lê Thị Quy	Trưởng BKS (đến 30/06/2020)		30.000.000	30.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên BKS		12.000.000	12.000.000
Bà Hồ Thị Thùy	Thành viên BKS		12.000.000	12.000.000
Bà Phạm Thị Tươi	Thành viên BKS		12.000.000	12.000.000
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	924.000.000	120.000.000	1.044.000.000
Cộng		3.183.000.000	1.032.000.000	4.215.000.000

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

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 Dream Works Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Bắc Giang	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương		
Phí hợp đồng tư vấn phải trả	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam		
Chi phí thuê văn phòng	1.236.986.190	-
Chi phí thi công dự án Bắc Giang	67.032.513.558	98.135.215.962
Chi phí thi công dự án Phú Yên	-	4.695.031.844
Chi phí thi công dự án Royal Park Huế	-	15.280.580.721
Mua hàng hóa của IDJ	3.246.820	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group		
Chi phí dịch vụ môi giới	12.684.886.926	548.246.495
Lãi cho vay phải thu	-	2.126.186.301
Vay bên liên quan	151.000.000.000	
Lãi vay phải trả	4.881.863.014	
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên		
Ứng trước tiền thuê đất (xem thuyết minh V.4)	215.904.832.200	
Hoàn trả vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh (xem thuyết minh V.6)	15.982.345.310	

CÔNG 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 2021

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

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.12, V.15 và V.17.

2. Thông tin về bộ phận

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

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. Số liệu so sánh

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

Trong đó, thuyết minh số dư phải thu của một số đối tượng tại mục V.3 “Phải thu khách hàng” trong báo cáo tài chính hợp nhất năm trước đã trình bày có sai sót, nay trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày năm trước	Số trình bày lại
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>774.531.250</i>	<i>377.500.000</i>
Ông Phạm Duy Hưng	774.531.250	377.500.000
<i>Phải thu các khách hàng khác (Dự án Bất động sản)</i>	<i>135.113.069.037</i>	<i>135.510.100.287</i>
Dự án Đa Hội	5.239.512.813	5.636.544.063
Dự án Phú Yên Shophouse	15.471.867.727	15.471.867.727
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang	19.152.246.538	19.152.246.538
Dự án Royal Park Bắc Ninh	70.557.617.611	70.275.866.416
Dự án Royal Park Huế	24.195.239.771	24.194.421.589
Các khách hàng khác	496.584.577	779.153.954
Cộng	135.887.600.287	135.887.600.287

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 2021

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

5. 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 14 tháng 01 năm 2022

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thị Thanh

