

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

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

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Hội đồng quản trị</b>	<b>2 - 4</b>
<b>3. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>5 - 6</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	<b>7 - 10</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	<b>11</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	<b>12 - 13</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	<b>14 - 48</b>

\*\*\*\*\*



**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

**Khái quát về Công ty**

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

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

**Trụ sở hoạt động**

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

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

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

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

**Hội đồng quản trị**

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



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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

## **Ban Kiểm soát**

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

## **Ban Tổng Giám đốc**

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

## **Đại diện theo pháp luật**

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

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

## **Kiểm toán viên**

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

## **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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

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



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

---

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

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

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



---

**Phạm Duy Hưng**

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

021  
CÔ  
PH  
CE  
ÁI  
PI

Số: 2.0323/21/TC-AC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

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

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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



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

**Trần Anh Tuấn - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1708-2018-008-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021





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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.668.586.091.860</b>	<b>2.157.374.417.925</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>168.520.215.869</b>	<b>70.696.548.609</b>
1. Tiền	111		38.439.837.535	55.896.548.609
2. Các khoản tương đương tiền	112		130.080.378.334	14.800.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>221.249.349.953</b>	<b>241.006.224.897</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.429.155.658	6.434.491.210
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(2.558.996.300)	(2.820.376.300)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	217.379.190.595	237.392.109.987
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>496.255.959.020</b>	<b>662.850.094.880</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	135.887.600.287	122.149.924.725
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	66.760.326.766	67.384.711.278
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	15.098.820.000	144.098.820.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	278.722.689.062	329.430.115.972
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(213.477.095)	(213.477.095)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.708.723.251.260</b>	<b>1.124.858.424.557</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.708.723.251.260	1.124.858.424.557
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>73.837.315.758</b>	<b>57.963.124.982</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	35.846.786.171	35.570.702.826
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		33.673.498.795	19.539.316.054
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	4.317.030.792	2.853.106.102
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>270.103.975.818</b>	<b>295.397.831.498</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>53.401.815.083</b>	<b>81.882.492.341</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	53.401.815.083	81.882.492.341
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>66.556.488.824</b>	<b>72.084.601.910</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	66.183.562.869	71.577.377.294
<i>Nguyên giá</i>	222		77.353.388.307	76.901.212.626
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(11.169.825.438)	(5.323.835.332)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	372.925.955	507.224.616
<i>Nguyên giá</i>	228		651.048.000	651.048.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(278.122.045)	(143.823.384)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>68.472.898.708</b>	<b>68.280.886.696</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	68.472.898.708	68.280.886.696
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>7.324.224.100</b>	<b>13.352.222.454</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	7.309.224.100	8.344.222.454
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	15.000.000	8.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	-	5.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>74.348.549.103</b>	<b>59.797.628.097</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	74.348.549.103	59.797.628.097
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.938.690.067.678</b>	<b>2.452.772.249.423</b>



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

#### Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.401.622.871.067</b>	<b>1.959.862.012.115</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.217.200.799.659</b>	<b>1.744.054.043.375</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	231.850.142.551	206.178.729.740
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	1.140.576.370.270	776.172.378.562
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	8.008.865.536	8.841.006.093
4. Phải trả người lao động	314		6.850.890.741	6.831.249.855
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	176.691.056.983	172.656.781.607
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4.359.878	66.991.812
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	165.747.846.561	278.172.322.207
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	487.183.161.986	294.845.920.846
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		288.105.153	288.662.653
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>184.422.071.408</b>	<b>215.807.968.740</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	50.466.546.500	44.066.546.500
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	128.475.656.524	171.741.422.240
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.19	5.479.868.384	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>537.067.196.611</b>	<b>492.910.237.308</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>537.067.196.611</b>	<b>492.910.237.308</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		364.000.000.000	364.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		364.000.000.000	364.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		46.144.781.818	46.144.781.818
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(9.481.291.820)	(9.481.291.820)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.293.626.226	1.293.626.226
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		131.394.697.777	90.926.520.264
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		79.981.785.684	90.926.520.264
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		51.412.912.093	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.715.382.610	26.600.820
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.938.690.067.678</b>	<b>2.452.772.249.423</b>

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Duy Hưng

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	490.035.760.636	451.600.095.067
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		490.035.760.636	451.600.095.067
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	333.139.297.158	341.330.729.941
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		156.896.463.478	110.269.365.126
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	28.025.974.485	21.753.137.944
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	19.822.032.236	11.430.780.958
Trong đó: chi phí lãi vay	23		20.004.337.317	10.266.617.324
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.034.998.354)	(1.655.777.546)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	27.835.708.390	18.731.482.912
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	70.934.668.348	59.698.829.898
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		65.295.030.635	40.505.631.756
12. Thu nhập khác	31	VI.7	17.870.420.639	5.602.143.754
13. Chi phí khác	32	VI.8	3.155.811.894	5.529.233.465
14. Lợi nhuận khác	40		14.714.608.745	72.910.289
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		80.009.639.380	40.578.542.045
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	23.110.083.627	16.396.760.683
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.19	5.479.868.384	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>51.419.687.368</u>	<u>24.181.781.362</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>51.412.912.093</u>	<u>24.178.014.148</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>6.775.275</u>	<u>3.767.214</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>1.452</u>	<u>683</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>1.452</u>	<u>683</u>

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Duy Hưng



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		80.009.639.380	40.578.542.045
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10,11	6.062.238.767	4.711.924.847
- Các khoản dự phòng	03		(261.380.000)	(1.269.310.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(27.914.981.589)	(20.649.976.578)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	20.004.337.317	10.266.617.324
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		77.899.853.875	33.637.797.638
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		173.737.051.420	(126.453.167.838)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(583.864.826.703)	(405.977.056.625)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		314.837.565.078	693.696.126.358
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(14.827.004.351)	(71.728.212.451)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		5.335.552	5.350.130
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.852.383.874)	(8.533.846.111)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(25.830.033.876)	(32.805.656.364)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	219.673.566
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(557.500)	(74.734.050)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(65.895.000.379)</b>	<b>81.986.274.253</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.091.187.693)	(16.015.841.707)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		402.300.000	45.454.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(301.436.251.294)	(374.910.968.201)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		298.668.792.352	222.405.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(7.000.000)	(8.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.655.777.546
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		28.137.517.472	13.938.282.026
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>24.674.170.837</b>	<b>(152.890.295.791)</b>



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33 V.18	706.797.759.181	1.162.046.421.254
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.18	(557.700.115.979)	(1.083.553.866.053)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(10.053.146.400)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>139.044.496.802</b>	<b>78.492.555.201</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>97.823.667.260</b>	<b>7.588.533.663</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60 V.1</b>	<b>70.696.548.609</b>	<b>63.108.014.946</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70 V.1</b>	<b>168.520.215.869</b>	<b>70.696.548.609</b>

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Duy Hưng

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 5. Cấu trúc Tập đoàn

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

#### 5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 337 nhân viên đang làm việc tại các Công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 345 nhân viên).

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

#### 1. Năm tài chính

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

### 2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

### 3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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

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



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

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

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

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

---

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

### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

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

### ***Các khoản cho vay***

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

### ***Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết***

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Tập đoàn tại đơn vị đó.

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

### 5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

Tăng, giảm số 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

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

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



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

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

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

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

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

### 7. Chi phí trả trước

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

#### *Công cụ, dụng cụ*

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

#### *Chi phí bán hàng dự án*

Chi phí bán hàng dự án (bao gồm: chi phí hoa hồng môi giới, chi phí 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
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3 - 7

### 9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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



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

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

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

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

---

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

### 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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

### 12. Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

#### *Cổ phiếu quỹ*

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 13. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

#### 14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

##### *Doanh thu bán bất động sản*

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

##### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

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

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

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



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

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

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

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

### *Tiền lãi*

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

### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

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

## 15. Chi phí đi vay

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

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

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

## 16. Các khoản chi phí

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

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

## 17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

## 18. Bên liên quan

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

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



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

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

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

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

### 19. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 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>
<b>Cổ phiếu</b>	<b>6.243.865.000</b>	<b>-</b>	<b>(2.558.996.300)</b>	<b>6.243.865.000</b>	<b>-</b>	<b>(2.820.376.300)</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	2.987.200.000	429.410.000	(2.557.790.000)	2.987.200.000	168.030.000	(2.819.170.000)
Công ty Cổ phần Len Hà Đông <sup>(i)</sup>	2.138.120.000	-	-	2.138.120.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco <sup>(ii)</sup>	701.190.000	-	-	701.190.000	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng hải	413.250.000	776.910.000	-	413.250.000	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	2.898.700	(1.206.300)	4.105.000	2.898.700	(1.206.300)
<b>Ủy thác đầu tư<sup>(ii)</sup></b>	<b>185.290.658</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>190.626.210</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>6.429.155.658</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(2.558.996.300)</u></b>	<b><u>6.434.491.210</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(2.820.376.300)</u></b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- (i) Tập đoàn không thu thập được BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Len Hà Đông, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco để đánh giá trích lập dự phòng (nếu có).
- (ii) Thể hiện khoản tiền lưu ký chứng khoán và khoản tiền ủy thác cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á- Thái Bình Dương để thực hiện đầu tư chứng khoán cho Công ty mẹ.

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

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

#### 2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

#### 2c. Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### *Tình hình hoạt động của công ty liên kết*

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

#### *Giao dịch với công ty liên kết*

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

### 2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

#### *Giá trị hợp lý*

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>	<b><i>774.531.250</i></b>	<b><i>16.592.209.684</i></b>
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	-	15.617.678.434
Ông Phạm Duy Hưng	774.531.250	974.531.250
<b><i>Phải thu khách hàng mua bất động sản</i></b>	<b><i>135.113.069.037</i></b>	<b><i>105.557.715.041</i></b>
Dự án Royal Park Bắc Ninh	70.557.617.611	69.962.341.696
Dự án Royal Park Huế	24.195.239.771	20.187.716.003
Dự án Đa Hội	5.239.512.813	2.772.531.880
Dự án Phú Yên Shophouse (*)	15.471.867.727	12.621.307.280
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang	19.152.246.538	-
Các dự án khác	496.584.577	13.818.182
<b>Cộng</b>	<b><u>135.887.600.287</u></b>	<b><u>122.149.924.725</u></b>

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

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Trả trước cho các bên liên quan</i></b>	<b><i>-</i></b>	<b><i>20.000.000.000</i></b>
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	-	20.000.000.000
<b><i>Trả trước cho người bán khác</i></b>	<b><i>66.760.326.766</i></b>	<b><i>47.384.711.278</i></b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	-	1.605.992.610
Công ty Cổ phần Mặt Dựng CAG	-	5.496.917.780
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	8.148.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	58.612.326.766	40.281.800.888
<b>Cộng</b>	<b><u>66.760.326.766</u></b>	<b><u>67.384.711.278</u></b>

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

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

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

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

### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cho vay các bên liên quan</b>	<b>15.098.820.000</b>	<b>119.098.820.000</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (lãi suất 0%/năm)	678.500.000	678.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group) (lãi suất 12%/năm)	14.150.000.000	39.950.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (lãi suất 12%/năm)	-	45.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Bắc Giang (lãi suất 12%/năm)	270.320.000	270.320.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding (lãi suất 12%/năm)	-	33.000.000.000
<b>Cho vay tổ chức khác</b>	<b>-</b>	<b>25.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha (lãi suất 12%/năm)	-	25.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.098.820.000</b>	<b>144.098.820.000</b>

### 6. Phải thu khác

#### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
kỳ hạn, lãi cho vay				
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản <sup>(iii)</sup>	11.643.477.676	-	4.855.477.284	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.486.098.582	-	1.655.778.582	-
Tạm ứng	114.474.921.608	-	145.970.655.400	-
Ông Nguyễn Đức Hà-tạm ứng chi phí dự án Sầm Sơn	30.000.000.000	-	-	-
Dự án BG Group	11.934.834.757	-	6.832.690.000	-
Dự án KĐT riverside Yên Bái	-	-	17.618.015.000	-
Dự án Phú Yên (shophouse)	37.226.876.184	-	1.696.776.628	-
Dự án Mandala Yên Bái	16.500.000	-	6.783.085.000	-
Dự án Khu công nghiệp Diêm Thụy - Thái Nguyên	100.000.000	-	5.022.522.000	-
Dự án Phú Yên (Condotel)	2.668.979.342	-	220.057.388	-
Dự án KĐT nghỉ dưỡng Kim Bôi - Hòa Bình	3.459.290.000	-	25.000.000	-
Dự án tỉnh Hà Giang	14.000.000	-	7.038.763.000	-
Các dự án khác	29.054.441.325	-	100.733.746.384	-
Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Tỉnh Thừa Thiên Huế <sup>(iv)</sup>	22.408.880.000	-	22.408.880.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.293.162.657	-	31.703.412.961	-
<b>Cộng</b>	<b>278.722.689.062</b>	<b>-</b>	<b>329.430.115.972</b>	<b>-</b>

(i) Khoản hợp tác đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên cho Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0108/2019/HĐHTKD-APEC ngày 01 tháng 8 năm 2019. Hiện tại dự án vẫn đang triển khai đầu tư, chưa hoàn thành, chưa có kết quả phân chia.

(ii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên. Tháng 12/2020, các bên đã thỏa thuận chuyển đổi nghĩa vụ thanh toán sang các đơn vị, bao gồm: Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group; Công ty Cổ phần Đầu tư DPA và Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này (tháng 3/2021), các bên đã thanh toán cho Công ty 33.055.500.000 VND trên tổng số dư nợ.

(iii) Thuế TNDN tạm nộp 1% của Dự án Bất động sản sẽ được Công ty kết chuyển bù trừ với nghĩa vụ thuế phải nộp khi kết thúc Dự án.

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

#### 6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn <sup>(i)</sup>	7.944.624.105	7.944.624.105
Ký cược, ký quỹ <sup>(ii)</sup>	45.457.190.978	73.937.868.236
<b>Cộng</b>	<b>53.401.815.083</b>	<b>81.882.492.341</b>



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

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

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

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

(i) Khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn theo 03 hợp đồng về việc cùng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án khu xử lý rác và lò đốt rác thải sinh hoạt tại 03 phường, tỉnh Bắc Ninh. Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, do Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn là bên thực hiện công tác kế toán và quyết toán thuế. Tổng số Công ty phải góp là 7.957.000.000 VND, số đã góp là 7.944.624.105 VND, 03 dự án đang triển khai hoạt động, đã có doanh thu, số lãi hợp tác kinh doanh được chia trong năm 2020 là 368.663.014 VND.

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

### 7. Nợ xấu

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

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

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

### 8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	265.269.716	-	66.679.226	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(i)</sup>	1.107.553.067.078	-	1.049.927.288.710	-
Hàng hóa	14.173.787.323	-	-	-
Hàng hóa bất động sản <sup>(ii)</sup>	586.731.127.143	-	74.864.456.621	-
<b>Cộng</b>	<b>1.708.723.251.260</b>	-	<b>1.124.858.424.557</b>	-

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Royal Park Huế <sup>(a)</sup>	386.029.856.758	332.003.339.780
Dự án Mandala Phú Yên <sup>(b)</sup>	444.608.786.880	142.959.404.777
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	117.207.187.814	126.641.598.302
Dự án Aqua Park Bắc Giang <sup>(c)</sup>	65.885.074.772	363.651.105.492
Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn <sup>(d)</sup>	82.678.079.154	77.600.944.702
Dự án Khu Đô thị số 5 phường Túc Duyên	1.057.794.210	1.057.794.210
Dự án khác	10.086.287.490	6.013.101.447
<b>Cộng<sup>(e)</sup></b>	<b>1.107.553.067.078</b>	<b>1.049.927.288.710</b>



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

## 9. Chi phí trả trước

### 9a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	46.691.417	271.632.041
Chi phí bán hàng dự án	35.126.280.003	34.267.556.994
<i>Dự án Royal Park Huế</i>	<i>35.126.280.003</i>	<i>34.267.556.994</i>
Chi phí trả trước dài hạn khác	673.814.751	1.031.513.791
<b>Cộng</b>	<b><u>35.846.786.171</u></b>	<b><u>35.570.702.826</u></b>

### 9b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.718.308.255	5.953.756.589
Chi phí bán hàng dự án	71.613.629.119	53.805.571.916
<i>Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)</i>	<i>13.734.637.174</i>	<i>12.389.536.557</i>
<i>Dự án Khu công nghiệp Đa Hội</i>	<i>87.500.001</i>	<i>546.088.000</i>
<i>Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn</i>	<i>1.015.948.216</i>	<i>1.401.825.816</i>
<i>Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)</i>	<i>56.453.691.445</i>	<i>37.089.836.408</i>
<i>Dự án Mandala Phú Yên (Shophouse)</i>	<i>321.852.283</i>	<i>2.328.285.135</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>-</i>	<i>50.000.000</i>
Chi phí trả trước dài hạn khác	16.611.729	38.299.592
<b>Cộng</b>	<b><u>74.348.549.103</u></b>	<b><u>59.797.628.097</u></b>

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

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

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

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

### 10. Tài sản cố định hữu hình

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

*Trong đó:*

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

49.989.670

### Giá trị hao mòn

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

### Giá trị còn lại

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

*Trong đó:*

Tạm thời chưa sử dụng  
Đang chờ thanh lý



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 11. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm, chi tiết như sau

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

#### 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

(i) Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên được xây dựng trên diện tích đất 1.426 m<sup>2</sup> nằm trong dự án “Tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê, khách sạn cao cấp phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên” (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000030 cấp ngày 03 tháng 08 năm 2010). Dự án khởi công xây dựng từ năm 2010. Trong năm, Công ty không phát sinh chi phí xây dựng do thay đổi phương án thiết kế, đến nay chưa có phương án cụ thể được duyệt.

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 13. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>110.025.439.581</i>	<i>144.230.307.025</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	108.973.888.555	143.613.903.207
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group)	435.147.208	-
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	616.403.818	616.403.818
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>121.824.702.970</i>	<i>61.948.422.715</i>
Công ty TNHH Ái Ân	7.349.409.262	4.929.642.823
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Hoàng Phú	2.777.950.593	5.691.081.846
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hòa Bình Xanh	4.548.706.719	9.982.578.255
Công ty TNHH MTV Xây dựng HSC	387.634.475	4.723.239.168
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Đồng Tiến	6.940.521.193	1.877.663.996
Công ty Cổ phần phát triển Đô thị và Xây dựng Long Giang 3B	2.119.833.785	6.257.142.643
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	54.185.459.350	-
Các nhà cung cấp khác	43.515.187.593	28.487.073.984
<b>Cộng</b>	<b><u>231.850.142.551</u></b>	<b><u>206.178.729.740</u></b>

#### 14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>1.391.250.000</i>
Ông Phạm Duy Hưng	-	1.391.250.000
<i>Trả trước của các khách hàng mua bất động sản</i>	<i>1.140.576.370.270</i>	<i>774.781.128.562</i>
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	200.674.898.193	116.541.893.357
Dự án Đa Hội	4.310.897.615	9.917.778.254
Dự án Phú Yên Condotel	424.114.378.194	150.382.668.846
Dự án Phú Yên Shopcenter	48.688.688.808	11.668.113.633
Dự án Phú Yên Shophouse	7.089.137.742	39.963.456.531
Dự án Royal Park Huế	455.698.369.718	446.307.217.941
<b>Cộng</b>	<b><u>1.140.576.370.270</u></b>	<b><u>776.172.378.562</u></b>



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

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

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

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

### 15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

#### Thuế giá trị gia tăng

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

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

#### 16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>176.691.056.983</b>	<b>172.656.781.607</b>
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	22.992.788.221	32.525.427.877
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	96.542.856.608	-
Trích trước chi phí dự án Trung tâm thương mại Bắc Ninh	41.720.576.171	137.755.285.638
Lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	14.341.361.535	2.189.408.092
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.093.474.448	186.660.000
<b>Cộng</b>	<b><u>176.691.056.983</u></b>	<b><u>172.656.781.607</u></b>

#### 17. Phải trả khác

##### 17a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>165.747.846.561</b>	<b>278.172.322.207</b>
Kinh phí công đoàn	121.234.245	80.188.504
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	240.904.621	260.833.135
Nhận tiền góp vốn của tổ chức, cá nhân vào các dự án	128.588.400.787	230.444.031.472
<i>Dự án Mandala Phú Yên</i>	<i>23.278.990.385</i>	<i>129.988.934.195</i>
<i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên (Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land góp vốn)</i>	<i>52.030.495.298</i>	<i>49.002.703.310</i>
<i>Dự án TTTM Thái Nguyên</i>	<i>40.416.263.450</i>	<i>38.256.489.450</i>
<i>Dự án Aquapark Bắc Giang</i>	<i>8.195.745.112</i>	<i>1.037.356.295</i>
<i>Dự án KCN Đa Hội - Bắc Ninh</i>	<i>4.666.906.542</i>	<i>5.912.640.272</i>
<i>Dự án Lạng Sơn (85 Lê Đại Hành)</i>	<i>-</i>	<i>6.245.907.950</i>
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14.755.264.335	25.935.261.094
Kinh phí bảo trì nhà chung cư tại Royal Park Bắc Ninh	17.910.574.496	16.798.133.995
Cổ tức phải trả	566.853.600	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.564.614.477	4.653.874.007
<b>Cộng</b>	<b><u>165.747.846.561</u></b>	<b><u>278.172.322.207</u></b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

**17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

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

**18. Vay****18a. Vay ngắn hạn**

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

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

### 18b. Vay dài hạn

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

- (i) Vay dài hạn Ngân hàng Indovina – Chi nhánh Đống Đa theo Hợp đồng vay vốn số 3007/IVBDD-HDTH/2019 nhằm phục vụ Dự án Golden Palace Lạng Sơn, thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 01 tháng 02 năm 2019). Lãi suất vay thả nổi. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền, kể cả các tài sản phát sinh trong tương lai tại địa chỉ số 85 đường Lê Đại Hành, khối 10, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. (xem thuyết minh số V.8).
- (ii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng Indovinabank - Chi nhánh Mỹ Đình nhằm phục vụ Dự án Aquapark Bắc Giang trong thời hạn 32 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 19 tháng 11 năm 2018). Lãi suất vay thả nổi. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền của khu tòa nhà chung cư Madana Luxury Apartment tại lô OCT8 và quyền sử dụng đất khu OCT5 (xem thuyết minh V.8).



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- (iii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân để phục vụ thi công Dự án Khu phức hợp Thụy Vân-Đô thị mới An Dương. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 28 tháng 05 năm 2018), ân hạn nợ gốc 12 tháng. Lãi suất vay xác định tại từng thời điểm nhận nợ và điều chỉnh định kỳ 6 tháng một lần. Tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ dự án khu phức hợp Thụy Vân - Đô thị mới An Dương (xem thuyết minh V.8).
- (iv) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cho vay số 2912/2019/HĐCV ngày 29 tháng 12 năm 2019 nhằm mục đích tài trợ việc xây dựng khu thương mại dịch vụ của Dự án Apec Mandala Phú Yên, thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (theo từng lần giải ngân). Lãi suất cho vay được quy định cụ thể tại Giấy nhận nợ/Khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm:
- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 154, tờ bản đồ số 7 (Đo đạc năm 2004), địa chỉ: Đại lộ Hùng Vương, phường 7, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. (xem thuyết minh số V.8)
  - Khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng/mua bán với các căn hộ Condotel thuộc Dự án Khu thương mại - dịch vụ và Shophouse (Apec Mandala Phú Yên). (xem thuyết minh số V.8)
  - Quyền tài sản phát sinh từ các Căn hộ Condotel chưa bán thuộc Dự án Khu thương mại - dịch vụ và Shophouse (Apec Mandala Phú Yên). (xem thuyết minh số V.8)

(v) Bao gồm:

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

+Tại Công ty con (Apec Land Huế): Trái phiếu APEC Land Huế, phát hành đợt 01 ngày 20 tháng 12 năm 2019, tổng mệnh giá 37 tỷ VND (1.000.000 VND/trái phiếu), đợt 02 ngày 15 tháng 01 năm 2020, tổng mệnh giá 18,4 tỷ VND (1.000.000 VND/trái phiếu), lãi suất 12%/năm, kỳ hạn 2 năm, thanh toán gốc và lãi tại ngày đáo hạn. Mục đích phát hành để bổ sung vốn lưu động tại các dự án phát triển bất động sản, đầu tư vào các dự án trọng điểm và cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đấu giá, phát triển quỹ đất mới. Tổ chức phát hành có quyền mua lại trái phiếu tại bất kỳ thời điểm nào trong kỳ hạn trái phiếu bằng văn bản thông báo gửi tới Chủ sở hữu trái phiếu. Chủ sở hữu trái phiếu có thể đăng ký bán lại trái phiếu và không hưởng lãi suất trong thời gian nắm giữ, hoặc tiếp tục nắm giữ trái phiếu và hưởng lãi suất cho đến ngày đáo hạn. Các chủ sở hữu trái phiếu đồng thời ký kết các Bản đăng ký nguyện vọng và Văn bản thỏa thuận với Công ty, theo đó, chủ sở hữu trái phiếu đăng ký tham gia giao dịch quyền sử dụng phòng khách sạn tại Dự án tổ hợp dịch vụ thương mại, khách sạn cao cấp Apec Mandala Wyndham Huế, qua chương trình thanh toán giá trị phòng khách sạn bằng phương thức TP Hbond\_2019.01.50. Toàn bộ giá trị mệnh giá trái phiếu được sử dụng để bù trừ nghĩa vụ đối với quyền sử dụng phòng khách sạn đã đăng ký.

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

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

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
<b>Số cuối năm</b>				
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	-
<b>Cộng</b>	<b>326.555.507.596</b>	<b>198.079.851.072</b>	<b>128.475.656.524</b>	-
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	248.429.650.861	156.088.228.621	92.341.422.240	-
Trái phiếu thường	79.400.000.000	-	79.400.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>327.829.650.861</b>	<b>156.088.228.621</b>	<b>171.741.422.240</b>	-

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

#### 18c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

#### 19. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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



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

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

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

<b>20. Vốn chủ sở hữu</b>							
<b>20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu</b>							
	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</b>	<b>Cộng</b>
Số đầu năm trước	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	66.747.242.840	24.096.882	468.728.455.946
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	24.178.014.148	3.767.214	24.181.781.362
Tặng (giảm) khác	-	-	-	-	1.263.276	(1.263.276)	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>364.000.000.000</b>	<b>46.144.781.818</b>	<b>(9.481.291.820)</b>	<b>1.293.626.226</b>	<b>90.926.520.264</b>	<b>26.600.820</b>	<b>492.910.237.308</b>
Số dư đầu năm nay	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	90.926.520.264	26.600.820	492.910.237.308
Công ty con tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	3.685.608.000	3.685.608.000
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	51.412.912.093	6.775.275	51.419.687.368
Chia cổ tức	-	-	-	-	(10.620.000.000)	(10.620.000.000)	(10.620.000.000)
Tặng (giảm) khác	-	-	-	-	(324.734.580)	(3.601.486)	(328.336.066)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>364.000.000.000</b>	<b>46.144.781.818</b>	<b>(9.481.291.820)</b>	<b>1.293.626.226</b>	<b>131.394.697.777</b>	<b>3.715.382.610</b>	<b>537.067.196.611</b>

**20b. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

### 20c. Phân phối lợi nhuận

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

VND

- Chia cổ tức cho các cổ đông : 10.620.000.000

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

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

#### 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</u> <u>một lần</u>	<u>Phân bổ theo</u> <u>thời gian thuê</u>	<u>Chênh lệch</u>
	Doanh thu	47.996.947.275	329.663.769
Giá vốn	(15.752.969.733)	(109.718.209)	(15.643.251.524)
Lợi nhuận gộp	<b><u>32.243.977.542</u></b>	<b><u>219.945.560</u></b>	<b><u>32.024.031.982</u></b>
<i>Năm trước</i>	<u>Ghi nhận doanh thu</u> <u>một lần</u>	<u>Phân bổ theo</u> <u>thời gian thuê</u>	<u>Chênh lệch</u>
Doanh thu	5.560.213.647	133.712.553	5.426.501.094
Giá vốn	(2.694.397.623)	(64.795.133)	(2.629.602.490)
Lợi nhuận gộp	<b><u>2.865.816.024</u></b>	<b><u>68.917.420</u></b>	<b><u>2.796.898.604</u></b>

### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của bất động sản đã bán	266.062.986.995	289.408.058.390
Giá vốn cho thuê lại đất	15.752.969.733	2.694.397.623
Giá vốn kinh doanh khách sạn	49.491.050.250	48.110.868.400
Giá vốn khác	1.832.290.180	1.117.405.528
<b>Cộng</b>	<b><u>333.139.297.158</u></b>	<b><u>341.330.729.941</u></b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

### 4. Chi phí tài chính

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

### 5. Chi phí bán hàng

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

### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	51.162.027.117	39.469.935.981
Chi phí vật liệu quản lý	1.031.713.572	715.712.961
Chi phí đồ dùng văn phòng	237.674.128	546.928.824
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.234.759.493	787.158.233
Thuế, phí và lệ phí	410.528.777	450.255.101
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(1.400.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.893.281.098	9.555.902.283
Các chi phí khác	6.964.684.163	9.572.936.515
<b>Cộng</b>	<b><u>70.934.668.348</u></b>	<b><u>59.698.829.898</u></b>

### 7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền phạt hợp đồng chậm thanh toán, phí chuyển nhượng căn hộ	10.640.173.670	3.945.179.895
Thu thanh lý tài sản cố định	37.250.000	45.454.545
Các khoản thu nhập khác	7.192.996.969	1.611.509.314
<b>Cộng</b>	<b><u>17.870.420.639</u></b>	<b><u>5.602.143.754</u></b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 8. Chi phí khác

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

#### 9. Lãi trên cổ phiếu

##### 9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

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

##### 9b. Thông tin khác

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

#### 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Ông Nguyễn Hoàng Linh</b>		
Tạm ứng	-	32.567.008.750
Hoàn ứng bằng tiền	-	34.876.323.750
<b>Ông Hán Kông Khanh</b>		
Tạm ứng	12.078.000.000	-
Hoàn ứng bằng tiền	12.078.000.000	-
<b>Ông Phạm Duy Hưng</b>		
Hoàn ứng bằng tiền	-	130.000.000
Mua lại 05 lô đất từ ông Hưng	-	10.500.000.000

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

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

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

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

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

	<u>Chức vụ</u>	<u>Tiền lương</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng</u>
<b>Năm nay</b>				
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Chủ tịch HĐQT	720.000.000	390.000.000	1.110.000.000
Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc kinh doanh	1.179.000.000	30.000.000	1.209.000.000
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT		18.000.000	18.000.000
Ông Lê Hoài Sơn	Thành viên HĐQT		18.000.000	18.000.000
Bà Phạm Thị Kiều Hưng	Thành viên HĐQT		12.000.000	12.000.000
Bà Huỳnh Thị Mai Dung	Thành viên HĐQT	360.000.000	180.000.000	540.000.000
Ông Đặng Anh Tuấn	Thành viên HĐQT		60.000.000	60.000.000
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT		60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT		60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng Ban Kiểm soát		18.000.000	18.000.000
Bà Lã Thị Quy	Trưởng Ban Kiểm soát		30.000.000	30.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên Ban Kiểm soát		12.000.000	12.000.000
Bà Hồ Thị Thùy	Thành viên Ban Kiểm soát		12.000.000	12.000.000
Bà Phạm Thị Tươi	Thành viên Ban Kiểm soát		12.000.000	12.000.000
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	924.000.000	120.000.000	1.044.000.000
<b>Cộng</b>		<b>3.183.000.000</b>	<b>1.032.000.000</b>	<b>4.215.000.000</b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	<b>Chức vụ</b>	<b>Tiền lương</b>	<b>Thù lao</b>	<b>Cộng</b>	
<i>Năm trước</i>					
	Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Chủ tịch HĐQT	416.000.000	416.000.000	
	Bà Huỳnh Thị Mai Dung	Thành viên HĐQT	120.000.000	120.000.000	
	Ông Đặng Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	130.000.000	130.000.000	
	Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT	130.000.000	130.000.000	
	Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT	395.460.000	50.000.000	445.460.000
	Bà Lã Thị Quy	Trưởng Ban Kiểm soát	57.400.000	30.000.000	
	Bà Phạm Hoài Phương	Thành viên Ban Kiểm soát	20.600.000	48.000.000	
	Bà Phạm Thị Tươi	Thành viên Ban kiểm soát	24.000.000	24.000.000	
	Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	580.650.000	580.650.000	
	<b>Cộng</b>		<b>976.110.000</b>	<b>948.000.000</b>	<b>1.924.110.000</b>

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

##### **Bên liên quan khác**

##### **Mối quan hệ**

Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Công ty có cùng Chủ tịch Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (Tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group)	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Bắc Giang	Công ty có cùng thành viên ban quản lý chủ chốt

##### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Công ty phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương (Apecs)</b>		
Phí hợp đồng tư vấn phải trả	-	300.000.000
Lãi trái phiếu phải trả	-	2.058.388.750
Phí dịch vụ hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu phải trả	-	1.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam</b>		
Chi phí thuê văn phòng		2.620.355.001
Chi phí thi công dự án Bắc Giang	98.135.215.962	271.752.440.125
Chi phí thi công dự án Phú Yên	4.695.031.844	
Chi phí thi công dự án Royal Park Huế	15.280.580.721	
Cho bên liên quan vay		46.500.000.000



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group</i> <i>(Tên cũ Công ty Cổ phần Đầu tư BG Group)</i>		
Cho bên liên quan vay	-	150.150.000.000
Chi phí dịch vụ môi giới	548.246.495	-
Lãi cho vay phải thu	2.126.186.301	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai</i>		
Vay bên liên quan	12.000.000.000	-
Lãi vay phải trả	55.890.411	-

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại thuyết minh số V.4, V.5, V.13, V.14 và V.18.

### 2. Thông tin về bộ phận

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

#### 2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

#### 2b. Thông tin về khu vực địa lý

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

### 3. Cam kết thuê hoạt động

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

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

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

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Duy Hưng

