

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

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2018**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 31



Tầng 3, Tòa nhà Machinco, số 444 Hoàng Hoa Thám
Phường Thụy Khuê, Quận Tây Hồ, Hà Nội, Việt Nam

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (gọi tắt là "Công ty") đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Chủ tịch
Bà Huỳnh Thị Mai Dung	Thành viên
Ông Đặng Anh Tuấn	Thành viên
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên
Ông David Roes	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên
Bà Lusy Miranda	Thành viên (miễn nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2018)

Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Phó Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.



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

Tầng 3, Tòa nhà Machinco, số 444 Hoàng Hoa Thám
Phường Thụy Khuê, Quận Tây Hồ, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Phạm Duy Hưng
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2019



Số: 933 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2019, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 riêng theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như trình bày tại Thuyết minh số 9 - Phải thu ngắn hạn khác, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương với số tiền 57.075.000.000 VND liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên từ Công ty cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về các đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về khả năng thu hồi của khoản phải thu này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 06 tháng 3 năm 2018 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Trần Huy Công
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0891-2018-001-1

Phạm Tuấn Linh
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3001-2019-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 30 tháng 3 năm 2019
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		844.892.330.076	451.180.651.547
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	23.826.565.603	20.654.158.643
1. Tiền	111		23.826.565.603	12.854.158.643
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	7.800.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	14.100.155.040	14.235.918.444
1. Chứng khoán kinh doanh	121		6.439.841.340	6.565.063.444
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.689.686.300)	(2.679.145.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		10.350.000.000	10.350.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		351.505.050.480	305.944.572.676
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	21.532.075.822	31.611.784.912
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	35.824.362.526	9.891.204.275
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	678.500.000	678.500.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	295.083.589.227	272.013.867.550
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(1.613.477.095)	(8.250.784.061)
IV. Hàng tồn kho	140	11	446.429.603.358	108.837.649.251
1. Hàng tồn kho	141		446.429.603.358	108.837.649.251
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.030.955.595	1.508.352.533
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.530.745	42.873.600
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.028.424.850	1.465.478.933
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		478.167.457.385	424.525.991.801
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		67.702.500.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	67.702.500.000	-
II. Tài sản cố định	220		1.992.326.478	220.519.596
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.940.382.034	131.908.485
- Nguyên giá	222		2.594.911.215	638.401.942
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(654.529.181)	(506.493.457)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	51.944.444	88.611.111
- Nguyên giá	228		162.888.000	162.888.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(110.943.556)	(74.276.889)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	14	76.369.222.108	66.778.941.941
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		76.369.222.108	66.778.941.941
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	330.486.236.491	357.511.864.582
1. Đầu tư vào công ty con	251		330.486.236.491	329.722.474.582
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	27.789.390.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.617.172.308	14.665.682
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.617.172.308	14.665.682
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.323.059.787.461	875.706.643.348

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		937.490.816.729	496.456.475.669
I. Nợ ngắn hạn	310		747.536.918.527	451.898.522.755
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	10.275.317.518	2.829.036.143
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	4.896.246.100	2.864.664.100
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	540.218.068	1.685.798.076
4. Phải trả người lao động	314		1.564.845.428	907.431.257
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	9.073.991.447	12.341.716.986
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	173.494.011.263	94.678.910.121
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	547.604.702.807	336.533.518.176
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		87.585.896	57.447.896
II. Nợ dài hạn	330		189.953.898.202	44.557.952.914
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	42.916.546.500	41.916.546.500
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	147.037.351.702	2.641.406.414
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		385.568.970.732	379.250.167.679
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	385.568.970.732	379.250.167.679
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		364.000.000.000	364.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		46.144.781.818	46.144.781.818
3. Cổ phiếu quỹ	415		(9.481.291.820)	(9.481.291.820)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.293.626.226	1.293.626.226
5. (Lỗ) sau thuế chưa phân phối	421		(16.388.145.492)	(22.706.948.545)
- (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		(22.706.948.545)	(51.301.451.859)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		6.318.803.053	28.594.503.314
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.323.059.787.461	875.706.643.348


Nguyễn Hoài Giang
Kế toán trưởng/Người lập biểu




Phạm Duy Hưng
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số Thuyết minh		Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	8.386.489.949	111.562.228.893
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		8.386.489.949	111.562.228.893
4. Giá vốn hàng bán	11	24	4.848.640.294	63.670.156.189
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3.537.849.655	47.892.072.704
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	29.905.040.886	1.144.295.474
7. Chi phí tài chính	22	27	5.126.671.328	854.160.272
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		443.180.924	918.532.116
8. Chi phí bán hàng	25	28	965.895.523	905.685.563
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	17.094.182.548	11.522.876.146
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		10.256.141.142	35.753.646.197
11. Thu nhập khác	31		19.060.000	201.968.905
12. Chi phí khác	32		2.348.936.696	26.618.404
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(2.329.876.696)	175.350.501
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		7.926.264.446	35.928.996.698
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	1.607.461.393	7.334.493.384
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		6.318.803.053	28.594.503.314


Nguyễn Hoài Giang
Kế toán trưởng/Người lập biểu


Phạm Duy Hưng
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	7.926.264.446	35.928.996.698
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	184.702.391	113.073.993
Các khoản dự phòng	03	(6.626.765.666)	(150.777.154)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(25.467.810.886)	(1.144.295.474)
Chi phí lãi vay	06	443.180.924	918.532.116
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(23.540.428.791)	35.665.530.179
Tăng các khoản phải thu	09	(114.021.410.229)	(25.472.259.397)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(337.591.954.107)	47.731.135.762
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	77.269.192.780	(66.694.922.558)
Tăng chi phí trả trước	12	(1.562.163.771)	(6.492.955)
Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh	13	125.222.104	(124.724.690)
Tiền lãi vay đã trả	14	(490.330.197)	(1.064.049.510)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.882.711.926)	(5.958.956.021)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	30.138.000	68.740.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(29.713.636)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(402.664.446.137)	(15.885.712.826)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.956.509.273)	(159.989.670)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	72.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(22.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	43.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(763.761.909)	(37.053.847.405)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	23.308.703.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	990.702.515	2.264.652.419
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	21.579.134.333	(13.377.184.656)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	511.712.059.254	137.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(127.454.340.490)	(89.437.908.725)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	384.257.718.764	47.562.091.275
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	3.172.406.960	18.299.193.793
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	20.654.158.643	2.354.964.850
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	23.826.565.603	20.654.158.643

Nguyễn Hoài Giang
Kế toán trưởng/Người lập biểu



Phạm Duy Hưng
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0103013346 ngày 31 tháng 7 năm 2006 (đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 24 tháng 6 năm 2015) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Công ty có trụ sở đăng ký tại tầng 3, Tòa nhà Machinco, số 444 Hoàng Hoa Thám, phường Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 107 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 67 người).

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng ngoại trừ các công trình đặc thù của hoạt động kinh doanh bất động sản có thời gian trên 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các công ty con như sau:

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

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác.

Một số số liệu của năm trước đã được điều chỉnh hồi tố để phù hợp với các quy định kế toán hiện hành, cụ thể như sau:

Đơn vị: VND

Bảng cân đối kế toán

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Mã số</u>	<u>Số đã báo cáo</u>	<u>Số trình bày lại</u>	<u>Số điều chỉnh</u>
		VND	VND	VND
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6.493.933.444	6.565.063.444	71.130.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	18.486.520.483	9.891.204.275	(8.595.316.208)
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	266.380.528.637	272.013.867.550	5.633.338.913
4. Hàng tồn kho	141	171.894.309.470	108.837.649.251	(63.056.660.219)
5. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	-	1.465.478.933	1.465.478.933
6. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	1.465.478.933	-	(1.465.478.933)
7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	54.085.105.282	66.778.941.941	12.693.836.659
8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	951.664.883	1.685.798.076	734.133.193
9. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	69.266.053.808	12.341.716.986	(56.924.336.822)
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b	25.657.970.540	28.594.503.314	2.936.532.774

Báo cáo kết quả kinh doanh

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Mã số</u>	<u>Số đã báo cáo</u>	<u>Số trình bày lại</u>	<u>Số điều chỉnh</u>
		VND	VND	VND
1. Giá vốn hàng bán	11	66.410.907.669	63.670.156.189	(2.740.751.480)
2. Chi phí tài chính	22	1.784.074.759	854.160.272	(929.914.487)
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	32.082.980.230	35.753.646.197	3.670.665.967
4. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	32.258.330.731	35.928.996.698	3.670.665.967
5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.600.360.191	7.334.493.384	734.133.193
6. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	25.657.970.540	28.594.503.314	2.936.532.774

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Mã số</u>	<u>Số đã báo cáo</u>	<u>Số trình bày lại</u>	<u>Số điều chỉnh</u>
		VND	VND	VND
1. Lợi nhuận trước thuế	01	32.258.330.731	35.928.996.698	3.670.665.967
2. Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.096.992.850)	(1.144.295.474)	(47.302.624)
3. Chi phí lãi vay	06	1.848.446.603	918.532.116	(929.914.487)
4. Tăng các khoản phải thu	09	(28.362.236.692)	(25.472.259.397)	2.889.977.295
5. Tăng/giảm hàng tồn kho	10	(41.956.682.330)	47.731.135.762	89.687.818.092
6. Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	31.157.761.441	(66.694.922.558)	(97.852.683.999)
7. Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(53.594.690)	(124.724.690)	(71.130.000)
8. Lãi vay đã trả	14	(1.993.963.997)	(1.064.049.510)	929.914.487
9. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(1.763.342.315)	(159.989.670)	1.603.352.645
10. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.145.349.795	2.264.652.419	119.302.624

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập dựa trên phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản phải thu này với ước tính của Ban Tổng Giám đốc về giá trị có thể thu hồi của khoản phải thu này.

Hàng tồn kho

Công ty thực hiện kế toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng và chi phí thuê văn phòng. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình

thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Năm nay (Số năm)
Phương tiện vận tải	10
Thiết bị văn phòng	3

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê

Công ty áp dụng quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp ("Thông tư 200") về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- a) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- b) Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- c) Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.

Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	33.821.012	66.573.497
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.792.744.591	12.787.585.146
Các khoản tương đương tiền	-	7.800.000.000
	23.826.565.603	20.654.158.643

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Chứng khoán kinh doanh						
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	2.987.200.000	298.720.000	(2.688.480.000)	2.987.200.000	308.055.000	(2.679.145.000)
Công ty Thương mại Dịch vụ và Xuất nhập khẩu Hải Phòng (i)	-	-	-	1.130.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Len Hà Đồng (i)	2.138.120.000	-	-	1.071.080.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu FOODINCO (i)	701.190.000	-	-	701.190.000	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải (i)	413.250.000	-	-	413.250.000	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (i)	4.105.000	2.898.700	(1.206.300)	4.105.000	-	-
Ủy thác đầu tư (ii)	195.976.340	-	-	258.238.444	-	-
	6.439.841.340	301.618.700	(2.689.686.300)	6.565.063.444	308.055.000	(2.679.145.000)

(i) Ngoài các khoản đầu tư vào các công ty đã thực hiện niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán đang được trình bày theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính còn lại tại chính còn lại tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

(ii) Thể hiện khoản tiền lưu ký chứng khoán (số tiền: 45.976.340 VND) tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương và khoản tiền ủy thác (số tiền: 150.000.000 VND) cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương để thực hiện đầu tư chứng khoán cho Công ty.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5% - 6,8%/năm.

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
c. Đầu tư vào công ty con				
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	168.980.000.000	-	168.980.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Lagoon Lăng Cô	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh (i)	56.216.634.125	-	56.216.634.125	-
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên (ii)	15.259.033.366	-	14.498.271.457	-
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Hà Nam (iii)	30.569.000	-	27.569.000	-
	330.486.236.491	-	329.722.474.582	-
d. Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (iv)	-	-	27.789.390.000	-
	-	-	27.789.390.000	-

	Kết quả hoạt động kinh doanh năm nay	Kết quả hoạt động kinh doanh năm trước
Tình hình hoạt động của các Công ty con trong năm		
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	Có lãi	Có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư Lagoon Lăng Cô	Lỗ	Lỗ
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Có lãi	Có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên	Lỗ	Lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Hà Nam	Lỗ	Lỗ

Chi tiết đầu tư góp vốn vào công ty con:

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 2300558864 thay đổi lần thứ 5, ngày 04 tháng 02 năm 2016 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh 50.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã đầu tư 56.216.634.125 VND, tương đương 100% vốn thực góp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 56.216.634.125 VND, tương đương 100% vốn thực góp). Đến ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh chưa thay đổi đăng ký kinh doanh theo số vốn thực góp.
- (ii) Theo Đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 4601240821 ngày 27 tháng 3 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên 99.000.000.000 VND, tương đương 99% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã đầu tư 15.259.033.366 VND, tương đương 100% vốn thực góp. Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên là 83.740.966.634 VND.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700609397 ngày 30 tháng 5 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam 99.000.000.000 VND, tương đương 99% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã đầu tư 30.569.000 VND, tương đương 100% vốn thực góp. Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam là 98.969.431.000 VND.

- (iv) Công ty đã thực hiện mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam với số lượng là 6.522.400 cổ phần, giá trị khi mua là 27.789.390.000 VND, tương ứng tỷ lệ sở hữu là 20,01%. Ngày 05 tháng 9 năm 2018, Công ty đã bán toàn bộ cổ phiếu nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, giao dịch giữa Công ty mẹ với công ty con chủ yếu là giao dịch mua hàng, nhận cổ tức như được trình bày ở Thuyết minh số 30.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	18.083.095.263	26.444.119.353
Công ty Cổ phần Đầu tư DPA	-	1.951.485.000
Phải thu khách hàng khác	3.448.980.559	3.216.180.559
	21.532.075.822	31.611.784.912
Trong đó Phải thu khách hàng các bên liên quan - (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	19.238.095.263	27.599.119.353

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm (trình bày lại) VND
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	22.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hưng Anh	1.218.125.540	3.230.819.090
Các nhà cung cấp khác	12.606.236.986	6.660.385.185
	35.824.362.526	9.891.204.275
Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan - (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	22.104.550.906	4.550.906

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Thể hiện khoản cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (là bên liên quan) vay với lãi suất 0%/năm, không có thời hạn vay.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm (trình bày lại) VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng	140.164.043.825	151.007.827.440
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương - Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên (i)	57.075.000.000	57.075.000.000
Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên - Chi hộ dự án số 5 Túc Duyên	43.214.974.027	42.493.794.027
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn (ii)	6.752.078.000	1.744.505.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.630.778.582	1.361.098.582
Phải thu về lãi tiền gửi	324.780.137	336.598.611
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	45.921.934.656	17.995.043.890
	295.083.589.227	272.013.867.550
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn (iii)	67.702.500.000	-
	67.702.500.000	-
Trong đó: Phải thu khác là bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh số 30)	2.439.315.000	47.084.873.374

- (i) Phản ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương số tiền 57.075.000.000 VND liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên từ Công ty cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương trong năm 2015. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên đang thực hiện 2 dự án là Dự án KCN Điềm Thụy và Dự án Khu đô thị số 5 Túc Duyên. Theo nội dung hợp đồng, Công ty bàn giao toàn bộ cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên ("APEC Thái Nguyên") cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương, đồng thời thực hiện các thủ tục pháp lý để Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương tiếp quản APEC Thái Nguyên và Dự án KCN Điềm Thụy và tách Dự án Khu đô thị số 5 Túc Duyên ra khỏi APEC Thái Nguyên để Công ty tiếp quản. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa hoàn thành xong các thủ tục để tách Dự án Khu đô thị số 5 Túc Duyên ra khỏi APEC Thái Nguyên, do đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương vẫn chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng Dự án còn lại.
- (ii) Phản ánh khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn theo Hợp đồng số 01/HĐHT/API-TS ngày 23 tháng 8 năm 2017 về việc cùng hợp tác đầu tư và kinh doanh Dự án khu xử lý rác và lò đốt rác thải sinh hoạt tại phường Châu Khê, tỉnh Bắc Ninh. Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, do Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn là bên thực hiện công tác kế toán và quyết toán thuế.
- (iii) Phản ánh khoản tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận.

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Ông Phạm Duy Hưng (i)	-	-	-	6.637.306.966	-	Trên 3 năm
Ông Ngô Thanh Hải	1.400.000.000	-	Trên 3 năm	1.400.000.000	-	Trên 3 năm
Phải thu khác	213.477.095	-	Trên 3 năm	213.477.095	-	Trên 3 năm
	1.613.477.095	-	-	8.250.784.061	-	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

- (i) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, ông Phạm Duy Hưng đã hoàn trả khoản tạm ứng từ năm 2012, do đó, Công ty thực hiện hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi tương ứng đã trích lập theo tỷ lệ 100% từ năm 2015.

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm (trình bày lại)	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	-	-	63.498.181	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	446.429.603.358	-	108.774.151.070	-
	446.429.603.358	-	108.837.649.251	-

Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang:

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
	VND	VND
	Giá gốc	Giá gốc
Dự án Mandala Phú Yên	171.871.665.543	-
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	137.396.397.172	107.000.560.834
Dự án Aqua Park Bắc Giang	123.954.658.340	-
Dự án Lạng Sơn	10.200.000.000	-
Dự án khu đô thị số 5 Phường Túc Duyên	1.040.406.335	1.040.406.335
Dự án khác	1.966.475.968	733.183.901
	446.429.603.358	108.774.151.070

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	588.412.272	49.989.670	638.401.942
Tăng trong năm	1.788.246.728	168.262.545	1.956.509.273
Số dư cuối năm	2.376.659.000	218.252.215	2.594.911.215
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	493.996.039	12.497.418	506.493.457
Khấu hao trong năm	101.425.047	46.610.677	148.035.724
Số dư cuối năm	595.421.086	59.108.095	654.529.181
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	94.416.233	37.492.252	131.908.485
Tại ngày cuối năm	1.781.237.914	159.144.120	1.940.382.034

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	162.888.000
Số dư cuối năm	162.888.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN	
Số dư đầu năm	74.276.889
Khấu hao trong năm	36.666.667
Số dư cuối năm	110.943.556
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	88.611.111
Tại ngày cuối năm	51.944.444

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 52.888.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là: 52.888.000 VND).

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm (trình bày lại) VND
Trung tâm Thương mại Thái Nguyên	57.912.555.062	48.771.590.042
Khu công nghiệp Đa Hội	10.356.365.627	9.802.989.364
Dự án Chợ Tam Đa	5.605.810.607	5.437.472.876
Thành phố Công nghệ cao Hà Nam	1.128.806.976	1.128.806.976
Các dự án khác	1.365.683.836	1.638.082.683
	76.369.222.108	66.778.941.941

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vimexco Hà Nội	2.086.434.930	2.086.434.930	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hưng Anh	1.482.224.524	1.482.224.524	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 3 - ICIC	1.149.931.900	1.149.931.900	1.149.931.900
Các nhà cung cấp khác	5.556.726.164	5.556.726.164	1.679.104.243
	10.275.317.518	10.275.317.518	2.829.036.143

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và dịch vụ Hưng Anh	4.369.498.600	2.705.886.600
Các đối tượng khác	526.747.500	158.777.500
	4.896.246.100	2.864.664.100

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm (trình bày lại) VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp /khấu trừ trong năm VND	Số cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	-	960.631.544	960.631.544	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.664.364.891	1.607.461.393	2.882.711.926	389.114.358
Thuế thu nhập cá nhân	21.433.185	958.882.630	829.212.105	151.103.710
Thuế đất	-	105.315.439.753	105.315.439.753	-
Thuế khác	-	15.000.000	15.000.000	-
	1.685.798.076	108.857.415.320	110.002.995.328	540.218.068

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm (trình bày lại) VND
Trích trước chi phí giá vốn Dự án KCN Đa Hội - Bắc Ninh	8.261.906.262	12.284.848.440
Trích trước chi phí hoạt động	790.170.042	-
Lãi vay phải trả	12.195.871	47.149.273
Các khoản trích trước khác	9.719.272	9.719.273
	9.073.991.447	12.341.716.986

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án Mandala Phú Yên	55.179.437.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land về tiền góp vốn vào dự án Khu đô thị số 5 phường Túc Duyên	50.102.703.310	45.518.409.237
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên	28.350.023.450	35.329.883.450
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án Aquapark Bắc Giang	12.021.289.568	-
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án KCN Đa Hội - Bắc Ninh	8.021.193.476	11.011.803.476
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	19.819.364.459	2.818.813.958
	173.494.011.263	94.678.910.121
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ từ Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land	42.916.546.500	41.916.546.500
	42.916.546.500	41.916.546.500

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn các bên liên quan						
Công ty TNHH MTV Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh (i)	117.950.000.000	117.950.000.000	261.903.180.000	117.771.827.010	262.081.352.990	262.081.352.990
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô (i)	89.739.835.100	89.739.835.100	-	-	89.739.835.100	89.739.835.100
Công ty Cổ phần APEC Land Huế (i)	93.478.759.000	93.478.759.000	45.774.000.000	11.967.761.835	127.284.997.165	127.284.997.165
Vay ngắn hạn các cá nhân và tổ chức khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên (i)	11.500.990.000	11.500.990.000	-	-	11.500.990.000	11.500.990.000
Bà Nguyễn Thị Ánh	13.000.000.000	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 21)	10.863.934.076	10.863.934.076	56.997.527.552	10.863.934.076	56.997.527.552	56.997.527.552
	336.533.518.176	336.533.518.176	364.674.707.552	153.603.522.921	547.604.702.807	547.604.702.807

- (i) Các khoản vay từ bên liên quan và Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên là các khoản vay có thời hạn 12 tháng. Các khoản vay này đều có lãi suất vay là 0% và không có tài sản đảm bảo. Cụ thể như sau:
- Khoản vay từ Công ty TNHH MTV Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương Bắc Ninh theo hợp đồng hỗ trợ vốn số 03/2018/APIBN - HDVV ngày 10 tháng 4 năm 2018 và Hợp đồng hỗ trợ vốn số 06/2018 ngày 17 tháng 4 năm 2018. Khoản vay có thời hạn vay 12 tháng.
 - Khoản vay Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô theo hợp đồng hỗ trợ vốn số 01/2016/HDHTV - APEC và Hợp đồng hỗ trợ vốn số 02/2016/HDHTV/APEC và các phụ lục hợp có thời hạn 12 tháng.
 - Khoản vay Công ty Cổ phần APEC Land Huế theo hợp đồng hỗ trợ vốn số 10a/2015/HDHTV/API- APH và các phụ lục Hợp đồng số 0110a/2015/HDHTV/API- APH, phụ lục hợp đồng số 0210a/2015/HDHTV/ API- APH có thời hạn vay 6 tháng.
 - Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên theo hợp đồng vay vốn số 01/2018 có thời hạn vay 12 tháng.

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Tăng	Giảm	Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ			VND	VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội	13.505.340.490	13.505.340.490	-	13.505.340.490	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm (i)	-	-	19.815.879.254	-	-	19.815.879.254	19.815.879.254	19.815.879.254
Ngân hàng Indovinabank - Chi nhánh Mỹ Đình (ii)	-	-	184.219.000.000	-	-	184.219.000.000	184.219.000.000	184.219.000.000
	13.505.340.490	13.505.340.490	204.034.879.254	13.505.340.490	204.034.879.254	204.034.879.254	204.034.879.254	204.034.879.254

Trong đó:

- Số phải trả trong vòng 12 tháng	10.863.934.076	10.863.934.076	56.997.527.552	56.997.527.552
- Số phải trả sau 12 tháng	2.641.406.414	2.641.406.414	147.037.351.702	147.037.351.702

(i) Phản ánh khoản vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Hoàn Kiếm để phục vụ dự án Khu công nghiệp vừa và nhỏ Đa Hội. Thời hạn cho vay tối đa đến 30 tháng 6 năm 2020. Lãi suất vay thả nổi. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp vừa và nhỏ Đa Hội.

(ii) Phản ánh khoản vay dài hạn Ngân hàng Indovinabank – Chi nhánh Mỹ Đình nhằm phục vụ dự án Aquapark Bắc Giang trong thời hạn 32 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay thả nổi. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền của khu tòa nhà chung cư Mandala Luxury Apartment tại lô OCT8 và quyền sử dụng đất khu OCT5.

Khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	56.997.527.552	10.863.934.076
Trong năm thứ hai	147.037.351.702	2.641.406.414
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	-
Sau năm năm	-	-
	204.034.879.254	13.505.340.490
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	56.997.527.552	10.863.934.076
Số phải trả sau 12 tháng	147.037.351.702	2.641.406.414

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	(Lũy kế)		Cộng
VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	(51.301.451.859)	350.655.664.365	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	28.594.503.314	28.594.503.314	
Số dư đầu năm nay (trình bày lại)	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	(22.706.948.545)	379.250.167.679	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	6.318.803.053	6.318.803.053	
Số dư cuối năm nay	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	(16.388.145.492)	385.568.970.732	

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 24 tháng 6 năm 2015, vốn điều lệ của Công ty là 364.000.000.000 VND.

Cổ phiếu:

Cổ phiếu

Số cuối năm	Số đầu năm
-------------	------------

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng
Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu quỹ
Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành
Cổ phiếu phổ thông

36.400.000	36.400.000
36.400.000	36.400.000
1.000.000	1.000.000
1.000.000	1.000.000
35.400.000	35.400.000
35.400.000	35.400.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

23. DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng	1.320.815.298	1.167.645.534
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	207.947.378	210.347.000
- Doanh thu cho thuê lại đất	6.857.727.273	110.184.236.359
	8.386.489.949	111.562.228.893

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.287.871.634	1.118.806.707
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	177.900.000	496.072.447
Giá vốn cho thuê lại đất	3.382.868.660	62.055.277.035
	4.848.640.294	63.670.156.189

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	252.741.352	1.160.633.523
Chi phí nhân công	16.922.104.475	9.034.157.904
Chi phí khấu hao tài sản cố định	184.702.391	113.073.993
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.469.797.346	2.486.236.069
Chi phí khác bằng tiền	291.084.260.412	63.304.616.409
Hoàn nhập dự phòng	(6.637.306.966)	-
	359.276.299.010	76.098.717.898

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi	978.884.041	1.144.295.474
Cổ tức, lợi nhuận được chia	28.926.156.845	-
	29.905.040.886	1.144.295.474

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	VND	VND
Lãi tiền vay	443.180.924	918.532.116
Phí giao dịch chứng khoán	105.719.104	86.405.310
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	4.567.230.000	-
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	10.541.300	(150.777.154)
	5.126.671.328	854.160.272

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên quản lý	16.721.235.725	8.033.626.321
Chi phí khấu hao tài sản cố định	184.702.391	113.073.993
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.262.125.694	2.041.876.104
Chi phí khác	3.563.425.704	1.334.299.728
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(6.637.306.966)	-
	17.094.182.548	11.522.876.146
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	22.968.750	504.459.136
Chi phí dịch vụ mua ngoài	942.926.773	401.226.427
	965.895.523	905.685.563

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	7.334.493.384
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	1.607.461.393	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.607.461.393	7.334.493.384

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	7.926.264.446	35.928.996.698
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(28.926.156.845)	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.348.936.696	743.470.222
Trừ: Khoản dự phòng đã loại ra khi tính thuế năm trước	(6.637.306.966)	-
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	(25.288.262.669)	36.672.466.920
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	7.334.493.384

30. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu với Công ty:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH MTV Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	Công ty con
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Hà Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Túc	Công ty con
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	Công ty có cùng nhân viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Công ty đồng Chủ tịch
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty có cùng nhân viên quản lý chủ chốt
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	(trình bày lại)
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng	19.238.095.263	27.599.119.353
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	18.083.095.263	26.444.119.353
Ông Phạm Duy Hưng	1.155.000.000	1.155.000.000
Trả trước cho người bán	22.104.550.906	4.550.906
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	104.550.906	4.550.906
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	22.000.000.000	-
Phải thu về cho vay	678.500.000	678.500.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	678.500.000	678.500.000
Phải thu ngắn hạn khác	2.439.315.000	47.084.873.374
Ông Nguyễn Hoàng Linh	2.309.315.000	39.261.518.408
Ông Phạm Duy Hưng	130.000.000	7.823.354.966
Các khoản đi vay	479.106.185.255	301.168.594.100
Công ty TNHH MTV Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	262.081.352.990	117.950.000.000
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	89.739.835.100	89.739.835.100
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	127.284.997.165	93.478.759.000

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	(trình bày lại)
	VND	VND
Bán hàng		
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	1.320.815.298	1.167.645.534
Ông Phạm Duy Hưng	-	21.000.000.000
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	350.152.585	583.818.909
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	218.295.718	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	105.774.104	48.605.310
Góp vốn		
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên	760.761.909	1.050.847.405
Công ty Cổ phần đầu tư APEC Hà Nam	3.000.000	3.000.000
Công ty TNHH MTV Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	-	42.000.000.000
Tạm ứng		
Ông Phạm Duy Hưng	475.000.000	6.055.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	9.380.279.615	39.100.741.889
Nhận hoàn ứng		
Ông Phạm Duy Hưng	8.168.354.966	4.915.952.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	46.332.483.023	49.196.478.481
Nhận nợ vay		
Công ty TNHH MTV Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	261.903.180.000	127.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	-	10.000.000.000
Trả nợ vay		
Công ty TNHH MTV Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	117.771.827.010	50.300.000.000
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	11.967.761.835	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	-	20.000.000.000
Lợi nhuận được chia		
Công ty TNHH MTV Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	16.822.827.010	-
Công ty Cổ phần APEC Land Huế	11.967.761.835	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát	1.730.963.059	1.765.198.000

31. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Trong năm, Công ty chủ yếu kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, cho thuê đất, các loại hình kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo các bộ phận kinh doanh. Doanh thu, giá vốn theo từng loại hình kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 23 và Thuyết minh số 24.

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

32. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	3.401.884.735	-
Trên 1 năm đến 5 năm	12.757.067.755	-

Cam kết thuê hoạt động thể hiện số tiền thuê 763,19 m² diện tích văn phòng tại lô F318 tầng 3 tòa nhà TTTM Grand Plaza với giá thuê 408.600 VND/m²/tháng. Tổng số tiền thuê một tháng là 311.839.434 VND (giá thuê này bao gồm 10% VAT và phí quản lý). Giá thuê trong giai đoạn thiết kế nội thất là 239.509.400 VND (bao gồm 10% VAT và phí quản lý). Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 5 năm đến 31 tháng 8 năm 2023.

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

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Khoản tiền chi trả nợ gốc vay trong năm không bao gồm 28.790.588.845 VND (2017: 0 VND), là số tiền lợi nhuận được chia từ các công ty con phát sinh trong năm 2018 đã được bù trừ với gốc khoản vay từ các công ty con. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải thu.


Nguyễn Hoài Giang
Kế toán trưởng/Người lập biểu




Phạm Duy Hưng
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2019