

Phụ lục VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)

CTCP ĐẦU TƯ
CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 19/2024/CV-API

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Ủy Ban Chứng Khoán nhà nước.

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương
- Mã chứng khoán: API
- Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
- Điện thoại liên hệ: 024.3577.1983 Fax: 024.3577.1983
- E-mail: contact@apec.com.vn
- Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2023.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/04/2024 tại đường dẫn <https://apeci.com.vn/>

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên

NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT

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

THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Văn Ly

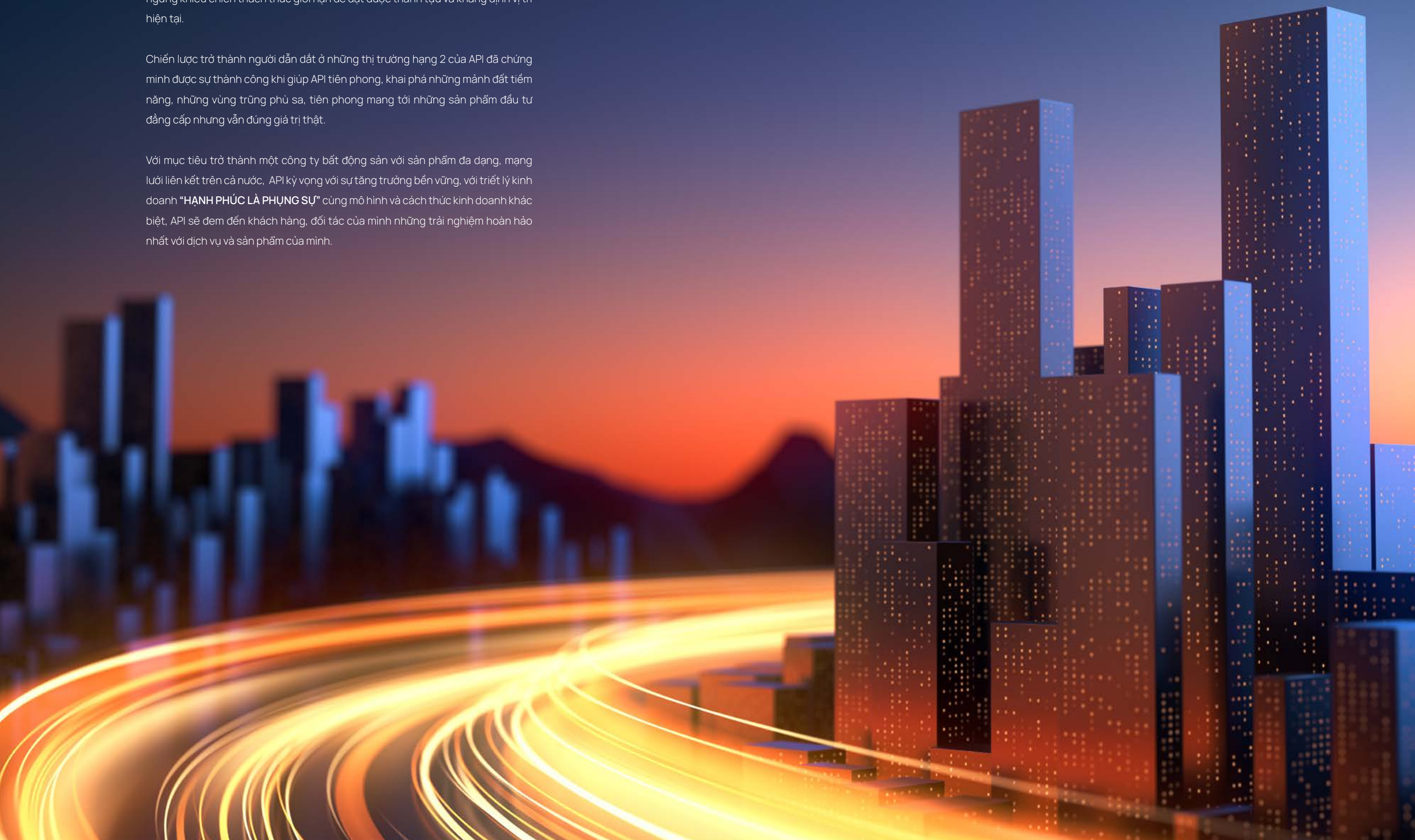
GẮN KẾT TOÀN DIỆN

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN | **2023**
API INVESTMENT

API đang vươn mình trưởng thành và lớn mạnh, liên tục đổi mới quên mình, không ngừng khiêu chiến thách thức giới hạn để đạt được thành tựu và khẳng định vị trí hiện tại.

Chiến lược trở thành người dẫn dắt ở những thị trường hạng 2 của API đã chứng minh được sự thành công khi giúp API tiên phong, khai phá những mảnh đất tiềm năng, những vùng trũng phủ sa, tiên phong mang tới những sản phẩm đầu tư đẳng cấp nhưng vẫn đúng giá trị thật.

Với mục tiêu trở thành một công ty bất động sản với sản phẩm đa dạng, mạng lưới liên kết trên cả nước, API kỳ vọng với sự tăng trưởng bền vững, với triết lý kinh doanh "**HẠNH PHÚC LÀ PHỤC SỰ**" cùng mô hình và cách thức kinh doanh khác biệt, API sẽ đem đến khách hàng, đối tác của mình những trải nghiệm hoàn hảo nhất với dịch vụ và sản phẩm của mình.



NỘI DUNG

CHƯƠNG 01

API Investment năm 2023 và Thông điệp Chủ tịch Hội đồng quản trị	08 Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
	10 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị

CHƯƠNG 02

Giới thiệu chung về API Investment	15 Tổng quan
	16 Lịch sử hình thành và phát triển
	18 Mạng lưới kinh doanh
	20 Lĩnh vực kinh doanh
	24 Mô hình quản trị
	25 Cơ cấu bộ máy quản lí
	26 Định hướng phát triển
	28 Báo cáo rủi ro

CHƯƠNG 03

Tình hình hoạt động trong năm 2023	37 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
	38 Tổ chức và nhân sự
	42 Chính sách người lao động
	44 Chính sách đào tạo lương thưởng, trợ cấp
	45 Chính sách nhân sự
	46 Chương trình chăm sóc sức khỏe toàn diện cho nhân viên
	47 Đào tạo và Phát triển
	52 Tình hình tài chính
	54 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu
	58 Báo cáo của Ban kiểm soát
	62 Báo cáo của Ban Giám đốc
	64 Tình hình tài chính
	66 Kế hoạch phát triển trong tương lai

CHƯƠNG 04

Báo cáo của Hội đồng quản trị	70 Đánh giá hoạt động của công ty năm 2023
	71 Đánh giá hoạt động của HĐQT
	73 Đánh giá hoạt động của Ban Giám đốc
	74 Đánh giá hoạt động của Ban Kiểm soát
	76 Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

CHƯƠNG 05

Báo cáo phát triển bền vững	81 Tầm nhìn chiến lược phát triển bền vững
	86 Văn hoá Công ty
	90 Trách nhiệm xã hội
	94 Bảo vệ môi trường

CHƯƠNG 06

Báo cáo tài chính	100 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
	105 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
	106 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất



CHƯƠNG 1

API Investment năm 2023
và Thông điệp Chủ tịch
Hội đồng quản trị

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi 08

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị 10

Press

Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi

Tầm nhìn

Đứng trong top 100 công ty có môi trường làm việc lý tưởng và đáng mơ ước nhất Việt Nam. Đứng trong top 10 công ty phát triển bất động sản tại Việt Nam trong các phân khúc BĐS dân cư và BĐS du lịch, thông qua chiến lược cung cấp các sản phẩm, dịch vụ khác biệt và chuyên nghiệp. Với tư duy của một công ty công nghệ - **nothing is impossible** - chúng tôi kỳ vọng trong 10 năm tới trên 51% doanh thu và lợi nhuận của tập đoàn sẽ tới từ các nền tảng ứng dụng công nghệ mới với triết lý đầu tư hạnh phúc và nâng tầm khát vọng thế hệ trẻ Việt Nam thông qua quỹ đầu tư khởi nghiệp APEC cho các doanh nghiệp xã hội, phục vụ cộng đồng, phát triển y tế, giáo dục, ...

Sứ mệnh

Chúng tôi lựa chọn con đường **"Phụng sự"** do đó sứ mệnh của chúng tôi là trao "Hạnh phúc" cho những người đồng hành. Thực hiện sứ mệnh đó, chúng tôi đóng góp những điều tốt đẹp nhất cho cộng đồng, xã hội và đất nước, tối đa hóa lợi ích của nhân viên, cổ đông, khách hàng và đối tác. Với tất cả niềm đam mê với công việc và niềm tin mãnh liệt rằng tất cả mọi người đều xứng đáng một cuộc sống tốt đẹp, chúng tôi tập trung đầu tư vào phát triển sản phẩm mang những giá trị thiết thực. Hệ sinh thái đồng nhất với các lĩnh vực: Bất động sản chất lượng cao, kiến tạo hệ sinh thái xanh, giáo dục, ươm mầm khởi nghiệp.

“

HẠNH PHÚC LÀ PHỤNG SỰ

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



THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ÔNG NGUYỄN VĂN LY

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Kính thưa Quý Cổ đông, Nhà đầu tư, Khách hàng và Đối tác,

Năm 2023 đầy sóng gió của thị trường bất động sản Việt Nam đã khép lại. Đây là một năm doanh nghiệp địa ốc phải đối mặt với nhiều thách thức, khó khăn. Nhưng trong khoảng thời gian cuối năm đã xuất hiện những điểm sáng, tạo bước đệm cho thị trường có khởi sắc trong những năm tới.

Tín hiệu khó khăn của thị trường bất động sản bắt đầu bùng mạnh và lan rộng vào thời điểm cuối năm 2022. Bước sang năm 2023, khó khăn bao trùm toàn thị trường bất động sản. Tình trạng nhà đầu tư rao bán cắt lỗ, giảm giá diễn ra rầm rộ. Nhiều chủ đầu tư dự án để bán được hàng cũng chấp nhận chiết khấu tới 40% giá bán. Tuy nhiên, trong bối cảnh đó, API vẫn đang vươn mình trưởng thành, vững vàng và lớn mạnh hơn trong suốt 17 năm qua. Công ty đã khắc phục khó khăn bằng hệ thống các giải pháp điều hành linh hoạt, sáng tạo để duy trì hoạt động kinh doanh và đạt được hiệu quả tốt nhất có thể. Chiến lược kinh doanh tập trung vào thế mạnh và sản phẩm chủ lực là phân khúc tầm trung, hoàn thiện pháp lý các dự án để đón đầu chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường bất động sản, do đó API vẫn gặt hái được những thành quả nhất định trong năm 2023.

API đang bước sang một chu kỳ kinh doanh mới, tiếp tục đẩy mạnh triển khai dự án tại Huế và mở rộng dự án tại các tỉnh thành có nhiều tiềm năng về du lịch như Bình Thuận, Phú Yên... Chúng tôi tiếp tục tập trung các nguồn lực hiện có vào năng lực cốt lõi của API với trọng tâm là các sản phẩm chung cư, biệt thự, shophouse, condotel,... với những thiết kế độc đáo, mang tính biểu tượng từng vùng miền nơi API đặt chân đến. Với quỹ đất sạch, cộng hưởng với thế mạnh thiết kế ra những sản phẩm chất lượng, tiện ích đủ đầy, chúng tôi tin rằng các dự án triển khai sẽ tiếp tục cung cấp cho thị trường nguồn cung giá trị, phục vụ nhu cầu ở thực tại những vị trí có tiềm năng tăng trưởng rất mạnh trong tương lai.

Đây là một kế hoạch nhiều thách thức và chặng đường phía trước sẽ còn nhiều khó khăn. Tuy vậy, với bản lĩnh, chiến lược đúng đắn trên con đường "Phụng sự" và sự ủng hộ của Quý cổ đông, đối tác/ khách hàng, sự nỗ lực, đoàn kết của CBNV, tinh thần trách nhiệm, linh hoạt, đầy sáng tạo trong quản trị điều hành của Ban Lãnh đạo, chúng tôi hoàn toàn tin tưởng sẽ hoàn thành mục tiêu chiến lược đề ra, để tạo dựng nên một API uy tín, vững mạnh trên thị trường, đồng thời mang đến những giá trị thiết thực cho tất cả Quý cổ đông, đối tác/ khách hàng.

Trân trọng.



CHƯƠNG 2

Giới thiệu chung về API Investment

Tổng quan	15
Lịch sử hình thành và phát triển	16
Mạng lưới kinh doanh	18
Lĩnh vực kinh doanh	20
Mô hình quản trị	24
Cơ cấu bộ máy quản lí	25
Định hướng phát triển	26
Báo cáo rủi ro	28

Tổng quan API Investment

Thông tin chung

Tên công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương
Tên tiếng Anh	Asia - Pacific Investment Joint Stock company
Mã cổ phiếu	API (HNX)
Vốn điều lệ	840.839.760.000 VNĐ
Giấy phép kinh doanh và Mã số thuế	0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006 và cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 18/07/2023
Trụ sở chính	Tầng 3, Tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam

Liên hệ

Số điện thoại	024 3577 1983
Fax	024 3577 1985
Website	www.apeci.com.vn

Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn, môi giới, đầu tư, kinh doanh BĐS
- Xây dựng hạ tầng khu công nghiệp
- Đầu tư kinh doanh dịch vụ khách sạn
- Xử lý môi trường

Lịch sử hình thành và phát triển

2006 - 2009



- 2016**
 - Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương được thành lập ngày 31/07/2006 với vốn điều lệ thực góp là 22.950.000.000 đồng
- 2017**
 - Tăng vốn điều lệ lần đầu lên 220.000.000.000 đồng
- 2009**
 - Tăng vốn điều lệ lần 2 lên 264.000.000.000 đồng
 - Thực hiện Đăng ký giao dịch trên UPCOM với mã chứng khoán API

2010 - 2014



- 2010**
 - Chính thức niêm yết trên HNX ngày 13/09/2010.
 - Khởi công dự án APEC Ngã Ba Bắc Nam Gia Sàng
- 2011**
 - Khởi công dự án APEC Túc Duyên - Thái Nguyên
- 2012**
 - Khởi công dự án Khu công nghiệp vừa và nhỏ APEC Đa Hội - Bắc Ninh
- 2013**
 - CTCP Đầu tư API Việt Nam trở thành Công ty liên kết của API.
 - Quỹ Asean Deep Value Fund trở thành cổ đông lớn của Công ty.
 - Khởi công dự án Khu Công nghiệp Điểm Thụy - Thái Nguyên
- 2014**
 - Khởi công dự án Khu đô thị Royal Park Huế.

2016 - 2018



- 2016**
 - Khởi công và bán hàng các dự án trọng tâm của công ty gồm Royal Park Bắc Ninh, Royal Park Huế, APEC Đa Hội
- 2017**
 - Cất nóc dự án Royal Park Bắc Ninh
- 2018**
 - Khởi công dự án APEC Aqua Park Bắc Giang
 - Trúng đấu giá hàng loạt dự án lớn, nâng tổng tài sản công ty lên mức 2.000 tỷ đồng
 - Chính thức vận hành dự án Royal Park Bắc Ninh

2019



- Khởi công hàng loạt các dự án tầm cỡ khu vực:
 - APEC Mandala Wyndham Phú Yên
 - APEC Golden Palace Lạng Sơn
 - APEC Aqua Park Bắc Giang

2020



- Hoàn thành Shophouse Apec Mandala Wyndham Phú Yên
- Hoàn thiện giai đoạn 1 dự án Khu công nghiệp vừa và nhỏ Đa Hội

2021 - 2023



- 2021**
 - Khởi ngoại thoái vốn, API bứt phá về thị giá cổ phiếu.
 - Hoàn thành vượt chỉ tiêu kế hoạch năm chỉ trong 9 tháng đầu năm
 - Đầu tư dự án mới tại Yên Bái và Hải Dương
 - Tăng vốn điều lệ thành công lên 382.200.000.000 đồng
 - Bàn giao cho khách hàng dự án Chung cư cao cấp Apec Aqua Park Bắc Giang
- 2022**
 - Bàn giao phần cao tầng của dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên
 - Hoàn thành Dự án Apec Royal Park Huế giai đoạn 1
 - Tăng vốn điều lệ thành công lên 840.839.760.000 đồng
- 2023**
 - Hoàn thành bàn giao Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên

Mạng lưới kinh doanh

TRỤ SỞ HÀ NỘI

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza,
số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q.
Cầu Giấy, TP. Hà Nội

CHI NHÁNH HUẾ

Tầng 3, số 28 Lý Thường Kiệt,
Vĩnh Ninh, TP. Huế

CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

Lầu 2, Tòa nhà Coteccons, 236/6
Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình
Thạnh, TP Hồ Chí Minh

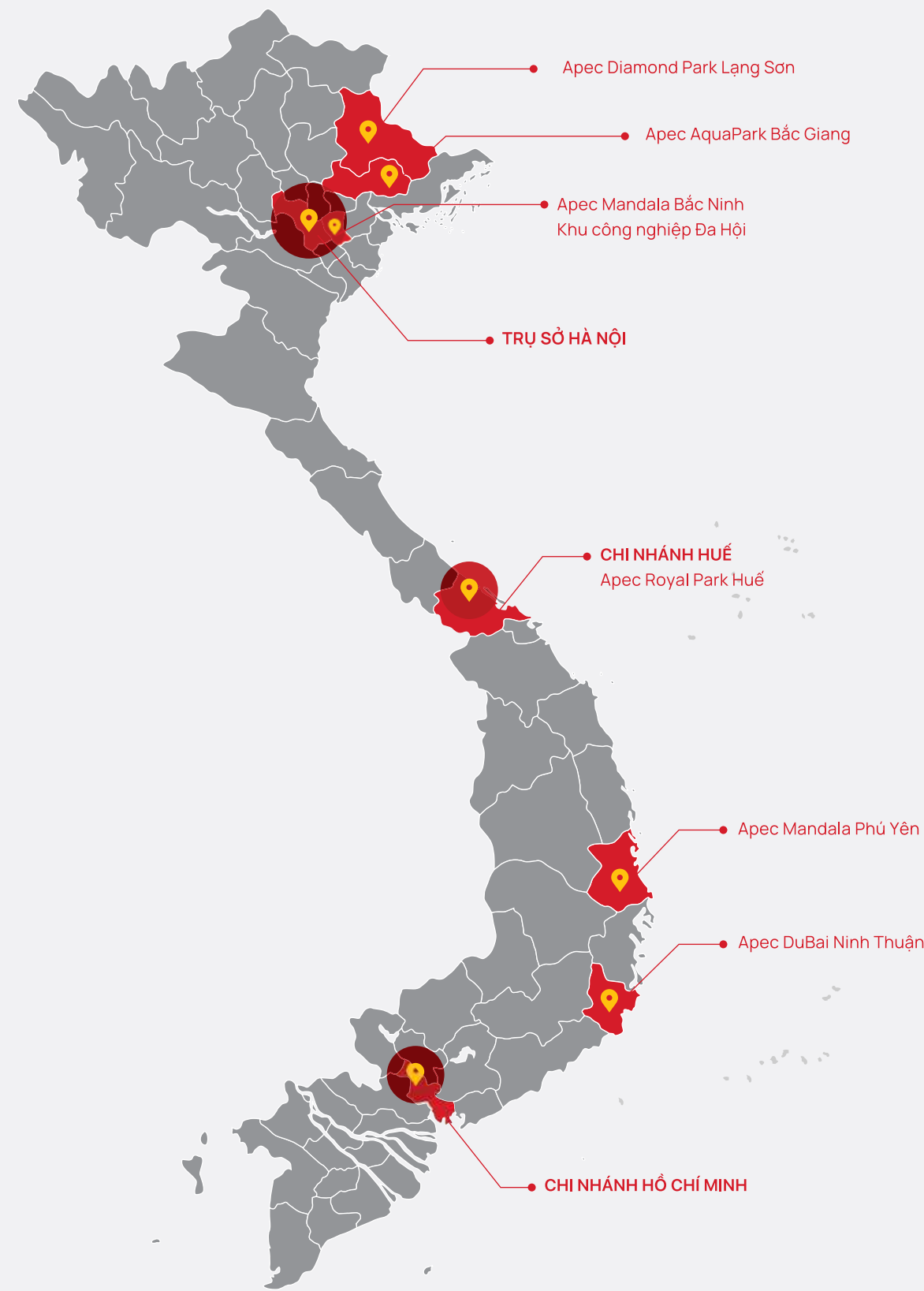
Không như nhiều các tập đoàn lựa chọn đầu tư bất động sản tại các thị trường lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh, Nha Trang,... API tập trung đầu tư, thuê mua các quỹ đất tại các tỉnh lẻ giàu tiềm năng như Phú Yên, Ninh Thuận, Huế, Bắc Giang, Bắc Ninh, Lạng Sơn. Những thị trường còn sơ khai về bất động sản nghỉ dưỡng nhưng có tiềm năng phát triển du lịch lớn. Vị trí các dự án được API lựa chọn đều là các vị trí trung tâm đắt giá, là khu đất vàng tại mỗi tỉnh, hội tụ đầy đủ các yếu tố thuận lợi từ giao thông, y tế, du lịch đến an ninh.

15/64 **30+**

Tỉnh thành phố Dự án

10.000+ ha

Quỹ đất



Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn, môi giới,
đầu tư, kinh doanh
bất động sản



Thị trường BĐS tại Hà Nội vẫn đang tập trung lượng lớn nhà đầu tư đổ xô vào khai thác và ngày càng cạnh tranh khốc liệt, kèm theo nhu cầu khắt khe của khách hàng thủ đô. Trong khi đó, tốc độ đô thị hóa tại các tỉnh lân cận ngày một tăng, API đã mạnh dạn đưa ra định hướng táo bạo và khôn ngoan khi phát triển các đô thị vệ tinh. Hướng đi táo bạo và đón đầu

xu hướng đã tạo ra những khu đô thị mới mang tính biểu tượng, giải quyết nhu cầu nhà ở phân khúc trung đến cao cấp tại các địa phương như Bắc Ninh, Huế, Thái Nguyên, Lạng Sơn, Bắc Giang, Phú Yên, Ninh Thuận,... Đồng thời giảm tải áp lực lớn đang dồn hết lên mảnh đất thủ đô chật chội người đông.

Xây dựng hạ tầng
khu công nghiệp



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

nước ngoài có mong muốn xây dựng nhà máy, cơ sở sản xuất tại Việt Nam và coi xây dựng hạ tầng kết nối là chiến lược mang tính dài hạn, ổn định và bền vững. API đang triển khai xây dựng hoàn thiện và vận hành khu công nghiệp Đa Hội với diện tích 34,5 ha.

Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư kinh doanh dịch vụ khách sạn



Quá trình đô thị hóa và xuất hiện của các siêu đô thị đang tạo động lực cho bất động sản nghỉ dưỡng tăng trưởng. Bên cạnh đó, sức hút đầu tư nước ngoài gắn liền với phát triển các khu công nghiệp. Song song cùng với sự phát triển của các khu công nghiệp là tốc độ tăng trưởng nhanh của các khu đô thị văn minh, hiện đại, nhưng vẫn giữ được các nét đẹp truyền thống và mang đậm bản sắc văn hóa vùng miền. Nắm bắt

được nhu cầu của thị trường, API xây dựng hoàn thiện hệ sinh thái của mình với việc phát triển thương hiệu khách sạn Mandala Hotel & Spa và hệ thống quản lý khách sạn Swiss Hospitality. Dự án góp phần thay đổi tiêu chuẩn khách sạn cao cấp dành cho chuyên gia nước ngoài tại Bắc Ninh và nâng cao hình ảnh cơ sở hạ tầng đô thị và thúc đẩy dòng vốn FDI cho các địa phương có thương hiệu hiện hữu.

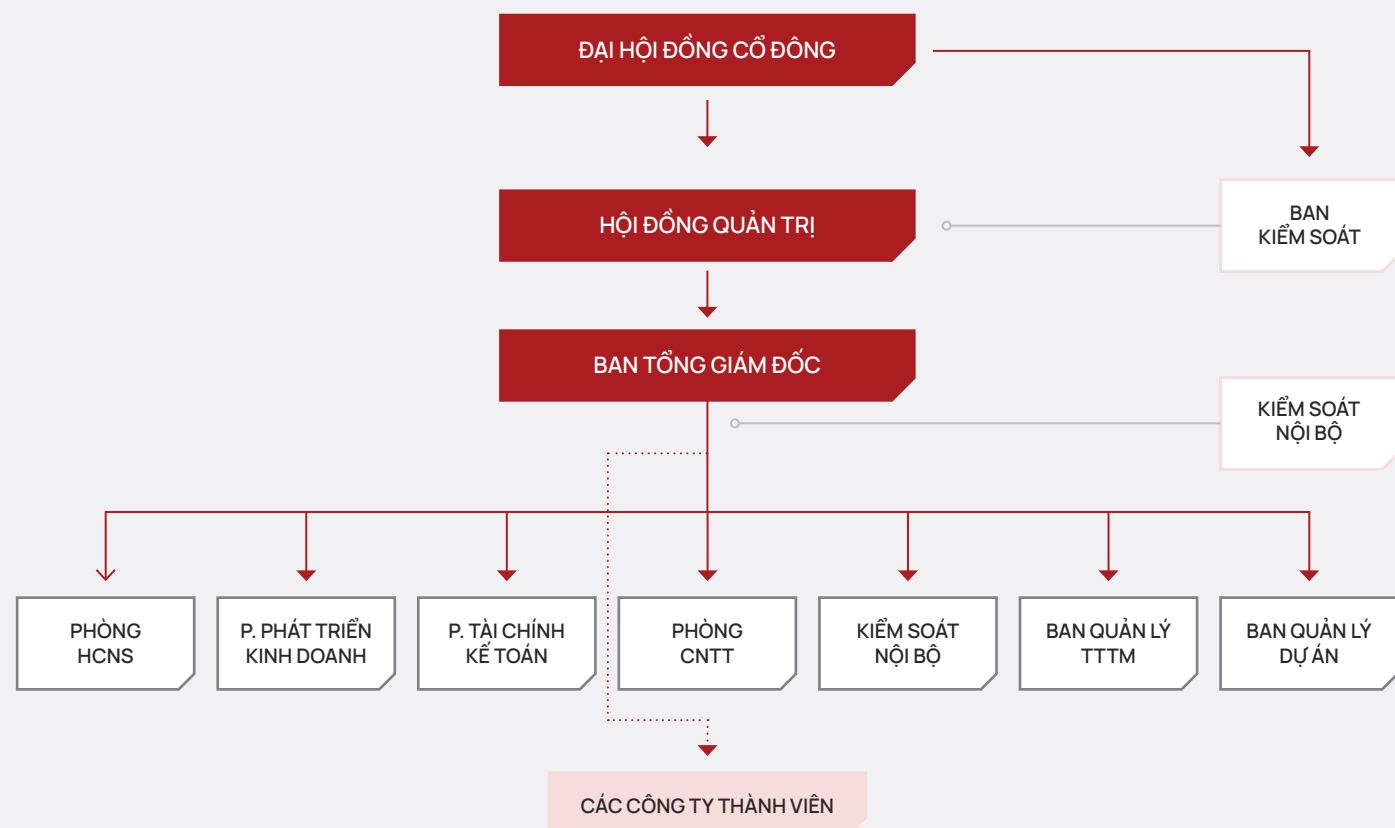
Xử lý môi trường



Với sứ mệnh phụng sự xã hội, kiến tạo xã hội tinh hoa và đầu tư vì một xã hội phát triển bền vững, API luôn đề cao việc bảo vệ môi trường đi đôi với việc phát triển kinh tế. Nhận thấy trách nhiệm của một cá thể tham gia vào nền kinh tế, API đã thực hiện

bảo vệ môi trường thông qua việc đầu tư, nghiên cứu công nghệ xử lý rác thải, trong đó chú trọng vào công nghệ đốt rác và ứng dụng vào tất cả các dự án công ty đang phát triển.

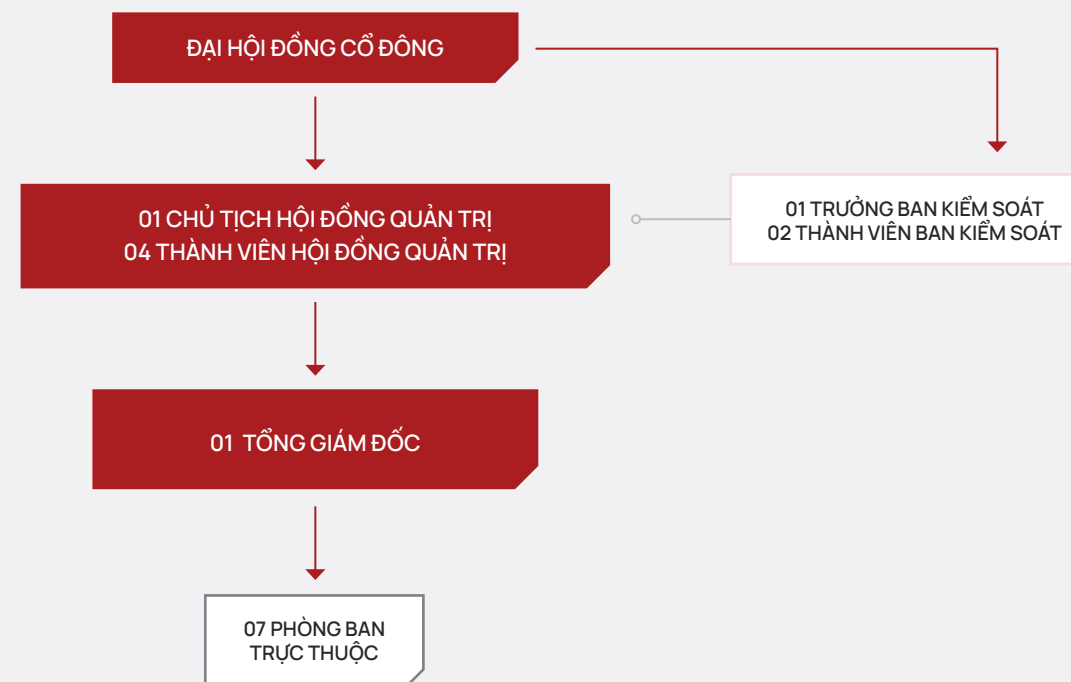
Mô hình quản trị



Danh sách các công ty thành viên

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCN ĐKKD	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ API tại Công ty con	
				Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land Huế	13/08/2010	3301232560	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	27/03/2015	4601240821	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100%	100%
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	22/12/2015	3301579393	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	90,16%	90,16%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	05/11/2018	4500626924	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	55%	55%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Quảng Trị	15/11/2019	3200700759	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	51%	51%

Cơ cấu bộ máy quản lí



Danh sách các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Ngày thành lập	Số GCN ĐKKD	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ API tại Công ty con	
				Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
CTCP Dream Works Việt Nam	23/09/2015	108302327	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	100%	100%

Định hướng phát triển



Các mục tiêu chủ yếu của công ty

Công ty uy tín nhất tại Việt Nam trong lĩnh vực Đầu tư và phát triển Bất Động Sản

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

Chiến lược phát triển trung & dài hạn

Định hướng phát triển kinh doanh

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

- Phát triển thị trường BĐS tại các đô thị vệ tinh: Khu đô thị, chung cư, khách sạn 5 sao, cung cấp dịch vụ thiết kế và quản lý vận hành chuyên nghiệp.
- Chú trọng đầu tư vào các tiện ích, hoạt động hỗ trợ nhằm khai thác có chiều sâu và hiệu quả các dự án cũng như khách sạn đã hình thành.
- Chú trọng các hoạt động M&A.

Báo cáo rủi ro

Rủi ro về kinh tế

1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Năm 2023, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, hầu hết các nền kinh tế trên thế giới đều có mức tăng trưởng thấp hơn kỳ vọng do tổng cầu suy giảm; chính sách tiền tệ thắt chặt, nợ công thế giới đã tăng lên mức kỷ lục, xung đột quân sự giữa Nga và Ukraina phức tạp hơn, bất ổn địa chính trị, an ninh lương thực, thiên tai, biến đổi khí hậu... ngày càng gia tăng. Tại thời điểm cuối năm 2023, các tổ chức quốc tế đã điều chỉnh dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu so với dự báo trước đây theo các hướng khác nhau nhưng hầu hết các dự báo đều thấp hơn tốc độ tăng trưởng năm 2022.

Kinh tế Việt Nam năm 2023 mặc dù vẫn còn nhiều khó khăn, nhưng với sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chủ động, linh hoạt, quyết liệt, sát sao chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương cùng với sự đoàn kết, tin tưởng, ủng hộ của Nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp đã triển khai nhiều giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy tăng trưởng, giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô và các cân đối lớn của nền kinh tế, nhờ đó kinh tế nước ta vẫn đạt được kết quả khả quan cho thấy nền kinh tế tiếp tục có xu hướng phục hồi mới mức tăng trưởng quý sau cao hơn quý trước.

Năm 2023, tăng trưởng kinh tế ước đạt 5,05% (Quý I tăng 3,41%; quý II tăng 4,25%; quý III tăng 5,47%; quý IV tăng 6,72%); trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83% đóng góp 0,46 điểm phần trăm; công nghiệp, xây dựng tăng 3,74% đóng góp 1,51 điểm phần trăm (riêng công nghiệp tăng 3,02%) và dịch vụ tăng cao nhất với 6,82% đóng góp 3,25 điểm phần trăm và thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm tăng 3,33%.

Với lĩnh vực kinh doanh tập trung vào phát triển đầu tư bất động sản, kết quả kinh doanh của Công ty phụ thuộc vào tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế. Nền kinh tế dẫn phục hồi và tăng trưởng trong giai

đoạn tới sẽ là tiền đề để thu hút nguồn vốn đầu tư nhiều hơn từ các nhà đầu tư trong và nước ngoài, tạo điều kiện để công ty tiếp tục tăng trưởng.

2 Lãi suất

Lãi suất là một trong những yếu tố tác động mạnh tới hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Lãi suất ngân hàng tăng cao sẽ gây áp lực lên chi phí tài chính và ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế.

Thời điểm đầu năm 2023, lãi suất trần theo quy định của NHNN đối với huy động tiền gửi có kỳ hạn từ 1-6 tháng là 6%/năm. 100% các ngân hàng thương mại cổ phần đều niêm yết mức lãi suất tối đa cho tiền gửi kỳ hạn dưới 6 tháng. Nhóm Big4 cũng để kỳ hạn này lên đến 5,7%/năm vào quý I/2023. Sau 4 lần điều chỉnh lãi suất điều hành từ tháng 3-6/2023, lãi suất tối đa theo quy định của NHNN đối với tiền gửi kỳ hạn 1-6 tháng là 4,75%. Hiện, không còn ngân hàng nào áp dụng mức lãi suất tối đa đối với các kỳ hạn này, chỉ phổ biến từ 3-3,8%/năm.

Theo Ngân hàng Nhà nước, mức tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống vẫn thấp so với các năm trước, nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ các yếu tố khách quan như tác động của đầu tư, sản xuất, kinh doanh, tiêu dùng. Một số nhóm khách hàng có nhu cầu nhưng chưa đáp ứng điều kiện vay vốn; tác động từ khả năng hấp thụ vốn của nhóm bất động sản giảm trong năm qua do tình hình chung trên toàn thị trường.

API là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản nên liên tục cần nguồn vốn vay tín dụng để thực hiện các dự án đầu tư. Do đó, việc lãi suất điều chỉnh liên tục cũng có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của API. Tuy nhiên công ty luôn nghiên cứu và theo dõi sát sao thị trường và tình hình lãi suất để có những điều chỉnh phù hợp.



Rủi ro về kinh tế

3 Lạm phát

Ổn định kinh tế vĩ mô và kiểm soát lạm phát là một trong những mục tiêu quan trọng hàng đầu của Việt Nam. Với nỗ lực từ phía Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước, cung tiền được điều tiết hợp lý, mặt bằng giá cả ổn định hơn đã kiềm hãm được mức tăng của chỉ số CPI.

Thị trường hàng hóa thế giới năm 2023 có nhiều biến động và chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố kinh tế, chính trị, xã hội. Xung đột quân sự Nga - Ukraina vẫn tiếp diễn cùng với bất ổn gia tăng tại Trung Đông. Nhiều quốc gia duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, tổng cầu suy yếu, kinh tế tăng trưởng chậm trong khi thị trường tài chính tiền tệ, bất động sản tại một số nước tiềm ẩn nhiều rủi ro.

Trước bối cảnh đó, trong nước, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chủ động, quyết liệt, sát sao chỉ đạo các Bộ, ngành triển khai nhiều giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy tăng trưởng, giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, đảm bảo các cân đối lớn của nền kinh tế. Trong năm 2023, CPI tháng Một tăng cao với 4,89%, áp lực lạm phát rất lớn nhưng sau đó đã giảm dần, đến tháng Sáu mức tăng chỉ còn 2%, đến tháng Mười Hai tăng 3,58%, bình quân cả năm 2023 lạm phát ở mức 3,25%, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra.

Lạm phát biến động sẽ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp nói riêng. Đặc biệt là ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh, lãi suất chiết khấu sử dụng vốn, làm giảm giá trị dòng tiền hiện tại. Để kiểm soát rủi ro này, API luôn tăng cường hệ thống quản trị rủi ro, chú trọng công tác dự báo kinh tế vĩ mô, tìm kiếm các nguồn cung cấp ổn định để tránh xảy ra những biến động không lường trước về chi phí đầu vào trong hoạt động kinh doanh.

Rủi ro về luật pháp

Rủi ro pháp lý xảy ra trong quá trình chấp hành pháp luật do thay đổi quy định, không tuân thủ đúng quy định hoặc khi phát sinh tranh chấp, kiện cáo... từ các bên liên quan trong quá trình hoạt động của Công ty.

Là doanh nghiệp hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần với lĩnh vực kinh doanh chính về bất động sản nên Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh Nghiệp, Luật Chứng Khoán, các Luật về Thuế, Luật Thương Mại, Luật Xây Dựng, Luật Đất Đai, Luật Nhà Ở, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản... và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Tuy nhiên, Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực Bất động sản đang trong

quá trình bổ sung, sửa đổi và hoàn thiện hướng tới một khung pháp lý chặt chẽ hơn cho các Doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản, trong đó có API.

Để hạn chế những rủi ro luật pháp phát sinh trong quá trình hoạt động, API luôn thực hiện nghiêm túc việc giám sát, đánh giá hiệu quả triển khai các quy trình để đảm bảo hoạt động kinh doanh được triển khai chuẩn mực và tuân thủ pháp luật. Thường xuyên thực hiện cụ thể hóa các quy định của pháp luật thông qua việc ban hành các quy chế, quy định và hướng dẫn thực hiện; cập nhật các quy định của pháp luật, hướng dẫn các văn bản, chính sách mới liên quan đến hoạt động Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp.

Rủi ro đặc thù

1 Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu đầu vào

Đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, giá cả nguyên vật liệu đầu vào luôn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu chi phí đầu vào của Công ty. Trong đó bao gồm chi phí chính liên quan đến quỹ đất và chi phí tiến hành xây dựng các dự án, công trình. Sự biến động của giá cả thị trường về nguyên liệu thô, nhất là xi măng và thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác có ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, nhờ vào việc sở hữu quỹ đất lớn đã hoàn thành tiến sử dụng đất, API vẫn có thể kiểm soát tốt để phát triển các dự án trong thời gian tới. Đồng thời, công ty cũng xây dựng kế hoạch kiểm soát, tính toán thời gian thi công và chính sách bán hàng hợp lý giúp hạn chế ảnh hưởng của biến động giá một cách tối đa.

2 Rủi ro tiến độ thực hiện dự án

Hiện nay, các dự án đang triển khai của API đều đòi hỏi lượng vốn đầu tư lớn và tiến độ thực hiện dự án phụ thuộc vào nhiều biến động từ các yếu tố khác nhau như tiến độ đến bù giải phóng mặt bằng, tốc độ giải ngân vốn, vấn đề pháp lý... Do hiện tại số lượng dự án mà API đang triển khai tại cùng một thời điểm là khá nhiều, khó để tránh khỏi các yếu tố trên. Việc chậm thi công có thể dẫn tới tổn thất doanh thu và tăng chi phí. API không ghi nhận doanh thu từ các dự án nhà ở cho đến khi những dự án nhà ở này được hoàn thiện và bàn giao cho người mua, và việc này không thể xảy ra cho đến khi các khoản phí sử dụng đất có liên quan đã được thanh toán. Do đó, Công ty luôn có các phương án dự phòng, lộ trình thay thế trong trường hợp cần thiết để giảm thiểu rủi ro liên quan đến việc thực hiện dự án.

Rủi ro đặc thù

3 Rủi ro cạnh tranh với đối thủ trong ngành

Thị trường Bất động sản hiện nay đã có chuyển biến tích cực và là một thị trường hấp dẫn với các doanh nghiệp. Hơn nữa, ngành kinh doanh Bất động sản có tiềm năng phát triển lớn, do đó ngày càng có nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này, chưa kể đến những doanh nghiệp có quy mô lớn, tiềm lực tài chính vững mạnh,... Do vậy, để có thể cạnh tranh được với các doanh nghiệp khác, API luôn cố gắng định hướng rõ ràng về chiến lược, xây dựng thương hiệu và vị thế vững chắc với khách hàng để có thể giảm thiểu rủi ro cạnh tranh từ đối thủ.

4 Rủi ro về tính thanh khoản tài sản

Các dự án của Công ty thường có giá trị cao với thời gian mở bán dài từ 1 đến 2 năm. Do đó tính thanh khoản của tài sản rất thấp và cũng giảm khả năng chi trả của công ty qua việc chuyển đổi tài sản sang tiền mặt. Tuy nhiên, những dự án của Công ty hiện nay thường được xây dựng ở các vị trí đắc địa, cộng với chất lượng của các dự án và thị trường bất động sản đang trong giai đoạn phát triển nên thời gian bán hàng và thu hồi vốn tại các dự án có thể đẩy nhanh hơn, do đó giảm rủi ro tính thanh khoản của tài sản.



Rủi ro khác liên quan đến ngành

1 Rủi ro trong quá trình giải phóng mặt bằng

Đây là đặc thù ngành kinh doanh BDS ở Việt Nam. Hiện nay phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch đều là đất đã được nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng. Vì vậy, công tác giải phóng mặt bằng nhìn chung rất phức tạp. Điều này có thể gây ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự

án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Do đó chi phí và doanh thu của API có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này. Tuy nhiên API thường tập trung vào các dự án có gốc là đất đấu giá, pháp lý đầy đủ và đã được nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng để giảm thiểu một phần rủi ro này.

2 Rủi ro về hạ tầng và môi trường quanh dự án

Những nơi có cơ sở hạ tầng yếu kém và ô nhiễm môi trường, thiếu thốn tiện ích... có thể làm giảm giá trị khai thác của dự án, thậm chí ế hàng. Với những bài học rủi ro

về hạ tầng từ khi còn làm tổng thầu các dự án lớn, API luôn lựa chọn những khu vực tiềm năng về vị trí, hạ tầng nhất để phát triển dự án.

3 Rủi ro về ý tưởng sản phẩm hay định vị phân khúc thị trường không phù hợp

Việc định vị phân khúc thị trường để làm ra các sản phẩm phù hợp với nhu cầu của khách hàng là rất khó đặc biệt là trong một thị trường bất động sản ngày càng phát triển và sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt. Tuy nhiên là một chủ đầu tư, nhà phát triển Bất động sản, API sở hữu một đội ngũ

phát triển sản phẩm với những nhiệm vụ như nghiên cứu thị trường, marketing và PR cho các sản phẩm bất động sản. Điều này dẫn đến API luôn có được nghiên cứu khả thi, bài bản cho các dự án và định vị tốt phân khúc khách hàng của công ty.

4 Rủi ro về năng lực quản lý dự án

Để quản lý dự án, API thực hiện thuê các nhà thầu chất lượng cho từng lĩnh vực trong dự án, các cái tên đó là Coteccon, Delta, Ricon, Vinaconex 2, ... Điều này giúp

API tránh rủi ro về chất lượng, tiến độ và cả phát sinh chi phí cho dự án nếu như đội ngũ quản lý dự án không đủ năng lực.



CHƯƠNG 3

Tình hình hoạt động trong năm 2023

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	37
Tổ chức và nhân sự	38
Chính sách người lao động	42
Chính sách đào tạo lương thưởng, trợ cấp	44
Chính sách nhân sự	45
Chương trình chăm sóc sức khỏe toàn diện cho nhân viên	46
Đào tạo và Phát triển	47
Tình hình tài chính	52
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu	54
Báo cáo của Ban kiểm soát	58
Báo cáo của Ban Giám đốc	62
Tình hình tài chính	64
Kế hoạch phát triển trong tương lai	66

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Hiện nay, API đang là chủ đầu tư của các dự án trên nhiều địa bàn tỉnh thành cả nước với những thành tựu nhất định trong việc phát triển những dự án, các dòng sản phẩm mới cùng tư duy đột phá và khác biệt.

Bảng Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất năm 2022 – 2023

TT	Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	Doanh thu bán bất động sản	718.487.937.843	91,81%	184.465.307.976	87,43%
2	Doanh thu cho thuê lại đất	28.262.963.674	3,61%	8.468.436.030	4,01%
3	Doanh thu kinh doanh khách sạn	26.106.678.065	3,34%	4.816.878.858	2,28%
4	Doanh thu cung cấp dịch vụ	411.394.022	0,05%	365.729.090	0,17%
5	Doanh thu bán hàng hóa	9.334.743.196	1,19%	10.481.414.367	4,97%
6	Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư			2.400.000.000	1,14%
TỔNG DOANH THU THUẦN		782.603.716.800	100%	210.997.766.321	100,00%

Bảng Cơ cấu lợi nhuận hợp nhất năm 2022 - 2023

TT	Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	Lợi nhuận gộp bán BĐS	213.952.488.091	27,34%	82.572.161.249	39,13%
2	Lợi nhuận gộp cho thuê lại đất	16.903.692.828	2,16%	5.813.231.341	2,76%
3	Lợi nhuận gộp kinh doanh khách sạn	-17.851.530.750	-2,28%	-14.898.789.557	-7,06%
4	Lợi nhuận cung cấp dịch vụ	-4.371.261.322	-0,56%	-4.932.028.286	-2,34%
5	Lợi nhuận bán hàng hóa	527.782.618	0,07%	4.655.255.680	2,21%
6	Lợi nhuận kinh doanh bất động sản đầu tư	-	0%	1.175.139.836	0,56%
Tổng		209.161.171.465	27%	73.209.830.427	34,70%

Giới thiệu Hội đồng quản trị

HĐQT là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ.

Thành viên Hội đồng quản trị



Ông Nguyễn Văn Ly

Chủ tịch HĐQT (Kể từ ngày 29/06/2023)

- **Trình độ:** Thạc sỹ quản lý đô thị và công trình
- **CP nắm giữ:** 440.000 CP - chiếm 0,52% Vốn điều lệ

02/2005 - 08/2007

Giám đốc dự án bệnh viện Đa Khoa Quốc Tế Phúc Lâm. Công ty cổ phần Y học Phúc Lâm

09/2007 - 05/2011

Trưởng phòng dự án/ trưởng ban qlda tháp nhà ở cao tầng Mỹ Đình, công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Ba Đình

06/2011 - 09/2014

Trưởng ban QLDA Sakura tower, Công ty Alphanam Group

10/2014 - 08/2016

Phó giám đốc/ trưởng ban qlda nhà ở XH.PH.Center, Công ty cổ phần Tập đoàn P.H

08/2016 - 04/2017

Phó tổng giám đốc công ty Hicom Việt Nam thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn P.H

05/2017 - 09/2018

Giám đốc dự án/giám đốc đầu tư CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Từ 10/2018 - 11/2021

Giám đốc phụ trách xây dựng CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

11/2021 - 6/2023

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

6/2023 - nay

Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Bà Nguyễn Thị Thanh

Thành viên HĐQT

- **Trình độ:** Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- **CP nắm giữ:** 770.000 CP - chiếm 0,92% Vốn điều lệ

2004 - 2011

Kế toán trưởng Công ty cổ phần Mai Linh Thủ đô

2012 - 2013

Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bán ngọt Thu Hương

2014 - 8/2023

Kế toán trưởng CTCP chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

4/2018 - nay

Trưởng BKS CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

6/2021 - 6/2023

Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

6/2023 - nay

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

Ông Nguyễn Đỗ Lăng

- **Trình độ:** Thạc sỹ kinh tế
- **CP nắm giữ:** 16.482.668 CP - chiếm 19,6% Vốn điều lệ

1998 - 2000

Giám đốc điều hành Công ty Prometeo - Italia

2000 - 2006

Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH tư vấn quốc tế Cát Tường- CIC

2006 - 8/2020

Chủ tịch HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

2006 - 6/2021

Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

2006 - 8/2023

Tổng Giám đốc CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

2015 - nay

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

8/2020 - nay

Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán

6/2021 - nay

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

Ông Đinh Quốc Đức

Thành viên HĐQT

- **Trình độ:** Cử nhân khoa học quản lý
- **CP nắm giữ:** 0 CP

2005 - 2009

Tổng Giám đốc CTCP Đại An Phát

2009 - 2012

Quản lý dự án - Tập đoàn ZTE Corporation

2012 - 2017

Thành viên HĐQT CTCP Đại An Phát

2017 - 2020

Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

6/2020 - nay

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

Ông Hồ Xuân Vinh

Thành viên HĐQT

- **Trình độ:** Cử nhân - Đại học Bách khoa Đà Nẵng
- **CP nắm giữ:** 770.000 cổ phần - chiếm 0,92% Vốn điều lệ

1994 - 1995

Chuyên viên Ban Tài chính Quản Trị, Tỉnh ủy Thừa Thiên Huế

2003 - 2004

Kế toán trưởng, Công ty sản xuất kinh doanh XNK - Thái Hòa

2004 - 11/2005

Giám đốc Tài chính & Phó Giám đốc Điều hành Công ty Đầu tư & Phát triển Du lịch Thuận An

11/2005 - 08/2006

Phó Giám đốc phụ trách Tài chính - kinh doanh xuất nhập khẩu, Công ty sản xuất và xuất khẩu hàng nội thất Ngọc Anh - Khu CN Phú Bài Huế

09/2006 - 03/2007

Phó Giám đốc Phụ trách tài chính kinh doanh, Trung tâm Thương Mại Huế Plaza, do Petro Quảng Ngãi làm chủ đầu tư

2007 - 2009

Kế toán của Công ty CP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

2010 - 2011

Giám đốc tài chính Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

6/2011 - 5/2020

Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; 2011 - nay: Giám đốc CTCP Apec Land Huế

06/2021 - nay

Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Thay đổi Chủ tịch HĐQT

Miễn nhiệm Bà Nguyễn Thị Thanh vị trí Chủ tịch HĐQT

Bầu ông Nguyễn Văn Ly giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT từ ngày 29/06/2023

Giới thiệu Ban Giám đốc

Thành viên Ban Giám đốc



Ông Phạm Văn Dũng

Tổng Giám đốc

- **Trình độ:** Cử nhân kinh tế
- **CP nắm giữ:** 0CP

2002- 2004
Kinh doanh

2004 - 2008
GD Kinh doanh công ty TNHH Dũng Bình.

2008 - 2014
GD Kinh doanh công ty TNHH Thương Mại và Hậu cần Dầu Khí

2014 - 09.2021
GD Kinh doanh CP Đầu tư và thương mại ADS; Giám Đốc Công ty TNHH E-space;

09.2021 - nay
Tổng giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương.

Ông Phạm Duy Hưng

Phó Tổng giám đốc thường trực

- **Trình độ:** Cử nhân kinh tế
- **CP nắm giữ:** 0CP

2006 - 2007
Công ty tư vấn quốc tế Cát Tường

2007 - 2008
Nhân viên CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

2008 - 2016
Chánh văn phòng khối HCNS CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

4/2016 - 5/2020
Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

8/2020 - 6/2023
Chủ tịch HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

4/2018 - 5/2021
Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

5/2021 - 6/2023
Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

6/2023 - nay
Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam; Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

Bà Vũ Thị Thanh Loan

Quyền Kế toán trưởng (từ 31/08/2023)

- **Trình độ:** Cử nhân Kế toán
- **CP nắm giữ:** 0CP

2015 - 2017
Chuyên viên nghiệp vụ Công ty TNHH Dịch vụ tài chính Orbital

2017 - T5/2019
Kế toán tổng hợp CTCP Đại Việt trí tuệ

T7/2019 - T8/2023
Chuyên viên kế toán Tổng hợp Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

01/09/2023 đến nay
Quyền kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Thay đổi Kế toán trưởng

Miễn nhiệm bà Nguyễn Hoài Giang
Kế toán trưởng

Bổ nhiệm bà Vũ Thị Thanh Loan đảm nhiệm
Quyền Kế toán trưởng từ ngày 31/08/2023

CHƯƠNG 3

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2023

Thành viên Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà

Trưởng ban kiểm soát

- **Trình độ:** Cử nhân Kế Toán Tổng hợp
- **CP nắm giữ:** 0 CP

2011-2013
Trợ lý Kiểm toán tại công ty TNHH Deloitte Việt Nam

2013-2018
Kiểm toán viên tại công ty TNHH Deloitte Việt Nam

2018 - 06/2021
Kiểm soát nội bộ tại công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

06/2021 - nay
Kiểm soát nội bộ tại công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên Ban Kiểm soát công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương.

Bà Đinh Thị Thu Hằng

Thành viên Ban Kiểm soát

- **Trình độ:** Cử nhân ngành ngân hàng - tài chính
- **CP nắm giữ:** 0 CP

01.2007 đến 11/2014
Chuyên viên Phòng Dịch vụ chứng khoán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

01/2014 đến 08/2020
Trưởng phòng Lưu ký chứng khoán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

08.2020 - Nay:
Trưởng phòng Lưu ký chứng khoán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương
Phó phòng Dịch vụ chứng khoán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

11.2021- Nay
Thành viên BKS CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Bà Nguyễn Phương Dung

Thành viên Ban Kiểm soát

- **Trình độ:** Cử nhân kinh tế
- **CP nắm giữ:** 0 CP

2014 - 06.2021
Chuyên viên Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

06/2021 - Nay
Chuyên viên Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên Ban kiểm Soát Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương.

Chính sách người lao động



Với chính sách thu hút nhân tài hiệu quả, đội ngũ nhân sự của API ngày càng gia tăng về số lượng và chất lượng theo quy mô phát triển của Tập đoàn. Hầu hết các nhân sự đều được đào tạo bài bản tại các trường đại học danh tiếng, các cấp quản lý được đào tạo chuyên sâu về bất động sản, đầu tư, quản lý dự án và có nhiều năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực này.

API luôn nỗ lực chuẩn hóa nguồn lực nhằm thực hiện hóa tầm nhìn chiến lược kinh doanh bền vững, trong đó nguồn lực luôn là tài sản có giá trị lớn nhất có vai trò quyết định. Trong năm 2022, API tiếp tục tiến hành tái cơ cấu, chuẩn hóa nguồn lực để xây dựng đội ngũ vững về kiến thức và chuyên môn để cùng đồng hành với sự phát triển lớn mạnh trong năm 2023.

Cơ cấu người lao động bình quân trong công ty

TT	Phân loại lao động	Số lượng nhân sự năm 2022	Số lượng nhân sự năm 2023
I	Theo trình độ	145	87
1	Trên Đại học	20	20
2	Đại học	120	65
3	Cao đẳng	4	1
4	Trung cấp	1	1
II	Theo mức độ gắn bó	145	87
1	Lao động thường xuyên	145	87
2	Lao động thời vụ	0	0



Chính sách đào tạo lương thưởng, trợ cấp



NGƯỜI LAO ĐỘNG LÀ TÀI SẢN QUÝ GIÁ NHẤT

Năm 2023 tiếp tục chịu ảnh hưởng không mấy tích cực của nền kinh tế. Thị trường kinh tế khó khăn, sức mua giảm, đơn hàng không có, bất động sản ảm đạm... khiến nhiều doanh nghiệp phải cắt giảm nhân sự quy mô lớn.

Dù trải qua một năm khó khăn, nhưng công ty luôn cố gắng để không cắt giảm nhân sự quy mô lớn, không giảm lương của nhân viên, ổn định tinh thần làm việc cho người lao động. Theo đó, mức lương năm 2023 của Nhân viên vẫn được điều chỉnh trên cơ sở thông qua các kết quả khảo sát thị trường để đảm bảo sự cạnh tranh với các Công ty hàng đầu trong nhóm ngành BĐS tại Việt Nam.



Chính sách nhân sự

HƯỚNG TỚI MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC LÝ TƯỞNG

01

Tất cả các cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty đều được ký hợp đồng lao động và hưởng đầy đủ các quyền lợi theo quy định pháp luật.

02

Công ty cam kết tuyệt đối không sử dụng lao động dưới tuổi vị thành niên và lao động cưỡng bức.

03

Xây dựng môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp với không gian làm việc mở, giúp cán bộ nhân viên API có thể phát huy tối đa năng lực cá nhân, triển khai hoạt động nhóm, đem đến những ý tưởng sáng tạo, hiệu quả với mục tiêu tạo nền tảng phát triển bền vững cho doanh nghiệp.

04

Nhằm thích ứng kịp thời sự thay đổi và phát triển không ngừng của API Việt Nam, Công ty liên tục đề xuất, cải tiến chính sách nhân sự nhằm hỗ trợ CBNV thêm nhiều cơ hội phát triển sự nghiệp, nâng cao trình độ chuyên môn, đồng thời thu hút nhiều nhân tài gia nhập, gắn bó và góp phần đưa Công ty API phát triển hơn nữa trong tương lai.

Bảng thu nhập bình quân của người lao động trong công ty

Chỉ tiêu	2022	2023
Thu nhập bình quân	25.000.000 đồng/người/tháng	29.000.000 đồng/người/tháng

Chương trình chăm sóc sức khỏe toàn diện cho nhân viên

“

THÂN KHỎE

TÂM AN

TRÍ TUỆ MINH

Tổ chức du lịch nghỉ dưỡng, team building hàng năm cho các cán bộ công nhân viên: Công ty dành cho nhân viên chính sách du lịch thường niên, các nhân viên được cấp hạn mức du lịch để cùng đồng nghiệp và người thân có cơ hội trải nghiệm dịch vụ nghỉ dưỡng, dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí tại các dự án nghỉ dưỡng của công ty.

Thực hiện các hoạt động, chương trình giúp Nhân viên nhận thức tầm quan trọng của sức khỏe, xây dựng phong cách sống Healthy, giữ tinh thần lạc quan tích cực, dinh dưỡng đảm bảo đúng cách và thể chất khỏe mạnh bao gồm:



Thành lập các lớp học miễn phí về Yoga, Rumba dance, các câu lạc bộ về bóng bàn, cầu lông, chạy...



Khuyến khích cán bộ nhân viên tham gia thể dục thể thao ít nhất 30 phút mỗi ngày, thời gian tham gia vào thể thao sẽ được trừ vào thời gian làm việc, các cán bộ nhân viên tham gia rèn luyện sức khỏe sẽ có quyền lợi về sớm hoặc đi muộn.



Tổ chức các buổi trò chuyện, hướng dẫn về thiền, giúp các cán bộ nhân viên có thêm sức khỏe về tinh thần



Đào tạo và Phát triển

Với phương châm “ Con người là yếu tố cốt lõi của sự phát triển”, API luôn tạo ra môi trường làm việc chuyên nghiệp và đầy thách thức, nơi tất cả đồng tâm hiệp lực vì mục tiêu chung.

“

ĐẶT CON NGƯỜI

LÀ MỘT TRONG

NHỮNG YẾU TỐ

CỐT LÕI



API tập trung chú trọng đến công tác đào tạo nội bộ, các phòng ban lập kế hoạch, chương trình đào tạo cho nhân viên phù hợp với lĩnh vực hoạt động của từng bộ phận nhằm nâng cao chất lượng nhân sự, nâng cấp, phát triển nguồn nhân sự, trọng tâm, chỉ ra cho người được đào tạo hiểu rõ công việc do mình thực hiện, cách thức tương tác, phát hiện và phòng tránh các lỗi có thể xảy ra trong quá trình làm việc.... Với thời lượng đào tạo tối thiểu 48h/năm, chương trình đào tạo nội bộ là một trong những yếu tố quan trọng trong chiến lược phát triển công ty, đồng thời là nơi chia sẻ kinh nghiệm, kiến thức lẫn nhau nhằm hướng đến hoàn thành tốt mục tiêu chiến lược của Công ty.

kỹ năng chuyên môn, phục vụ công tác của từng phòng ban như: Các kiến thức về công tác thi công – xây dựng, tài chính – kế toán, hành chính – nhân sự, tiếp thị - bán hàng, kỹ năng chăm sóc khách hàng.

Đồng thời, với mong muốn chia sẻ rộng rãi chủ trương, định hướng của Công ty tới toàn thể CBNV để có thể hiểu, Ban lãnh đạo được lắng nghe những chia sẻ từ phía các phòng ban và các cá nhân, API đã triển khai nhiều chương trình văn hóa doanh nghiệp, chia sẻ “Triết lý” cùng nhau xây dựng bộ chỉ số giác ngộ hướng đến sứ mệnh phụng sự xã hội đối và cùng nhau thực hiện các mục tiêu lớn của công ty.

Ngoài ra, API luôn khuyến khích nhân viên tham gia các khóa học đào tạo, nâng cao

“
NĂM 2023, API TIẾP TỤC
TẬP TRUNG PHÁT TRIỂN
KINH DOANH TRONG LĨNH VỰC
CỐT LÕI LÀ BẤT ĐỘNG SẢN





Bảng Các khoản đầu tư lớn năm 2023

STT	Dự án	Nội dung triển khai
1	Apec Mandala Wyndham Phú Yên	Năm 2023, dự án hoàn thành bàn giao căn hộ cho Nhà đầu tư. Đồng thời, API cũng triển khai vận hành khách sạn Apec Mandala Wyndham Phú Yên. Khách sạn đã trở thành 1 biểu tượng mới của thành phố Phú Yên với sự đón nhận và đánh giá cao của nhiều khách hàng, người đi du lịch khi đến với thành phố Phú Yên.
2	Aqua Park Bắc Giang - Tòa OCT5	Dự án đang tiếp tục triển khai bán hàng, bàn giao căn hộ cho các cư dân. Với hệ thống tiện ích, dịch vụ 5* đồng bộ trong toàn khu dân cư, bao gồm: hệ thống công viên trên tầng mái độc đáo, bể bơi bốn mùa đẳng cấp, phòng tập gym & yoga cao cấp, khu vui chơi trẻ em nhiều màu sắc, trường mẫu giáo quốc tế, chuỗi cửa hàng thời trang và ẩm thực đa dạng, ... Apec Aqua Park Bắc Giang luôn sẵn sàng mang đến cho cư dân cuộc sống an lành và tiện nghi nhất.
3	Khu đô thị Apec Royal Park Huế	Tiếp nối thành công trong các năm trước, Apec Royal Park Huế tiếp tục thủ tục bán hàng và bàn giao căn hộ cao cấp tại KĐT An Vân Dương Huế cho Nhà đầu tư trong năm 2023. Dự án luôn đảm bảo chất lượng thi công, xây dựng đến các dịch vụ, tiện ích kèm theo nhằm hài lòng mọi cư dân sống tại đây. Chủ đầu tư Apec luôn nhận được sự tin tưởng và đồng hành của Nhà đầu tư tại Huế.
4	Apec Golden Palace Lạng Sơn	Hiện nay, API đang tiến hành các thủ tục liên quan đến điều chỉnh quy hoạch và concept dự án. Dự kiến trong năm 2024 sẽ hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án và triển khai xây dựng trong năm 2024 - 2025.
5	Apec Dubai Tower Ninh Thuận	Dự án Dubai Tower Ninh Thuận đang trong quá trình triển khai hoàn thiện thủ tục và pháp lý dự án.
6	Khu công nghiệp Apec Đa Hội	API đang tiếp tục triển khai giải phóng mặt bằng tại KCN Đa Hội

Tình hình tài chính

Bảng Tình hình tài chính 2022 - 2023

CHỈ TIÊU	2022	2023
Tổng giá trị tài sản	2.534.357.477.223	2.285.966.274.223
Doanh thu thuần	782.603.716.800	193.185.712.948
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	152.470.410.244	(40.906.446.873)
Lợi nhuận khác	(14.993.905.594)	4.849.045.907
Lợi nhuận trước thuế	137.476.504.650	(45.755.492.780)
Lợi nhuận sau thuế	121.282.006.313	(53.815.187.926)

Bảng Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	ĐTV	2022	2023
1. Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,65	1,39
Hệ số thanh toán nhanh (TS ngắn hạn - HTK/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,80	0,68
2. Cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	61,13%	59,26%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	157,25%	145,45%
3. Năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho (GVHB/HTK bình quân)	Vòng	0,29	0,08
Vòng quay tổng tài sản (DTT/TTS bình quân)	Vòng	0,44	0,14
4. Khả năng sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (LNST/DTT)	%	15,50%	-27,86%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): (LNST/VCSH bình quân)	%	4,50%	-2,23%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) (LNST/TTS bình quân)	%	13,25%	-5,62%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (LN HĐKD/DTT)	%	19,48%	-21,17%

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

Thông tin cổ phần

84.083.976

Số lượng cổ phần
chuyển nhượng tự do

0

Số lượng cổ phần
hạn chế chuyển nhượng

84.083.976

Tổng số lượng cổ phần
đang lưu hành

Số lượng cổ phần
chuyển nhượng tự do

100%

Số lượng cổ phần
hạn chế chuyển nhượng

0%



Bảng Cơ cấu cổ đông của Công ty

TT	Danh mục	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	%/ SLCP Phát hành
I	Cổ đông trong nước	3.467	84.024.240	99,93%
	Tổ chức	9	11.197.903	13,32%
	Cá nhân	3.458	72.826.337	86,61%
	Cổ đông là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0%
II	Cổ đông nước ngoài	17	59.736	0,07%
	Tổ chức	4	20.68	0,02%
	Cá nhân	13	39.056	0,05%
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0,00%
Tổng cộng		3.484	84.083.976	100%

Giao dịch cổ phiếu quỹ

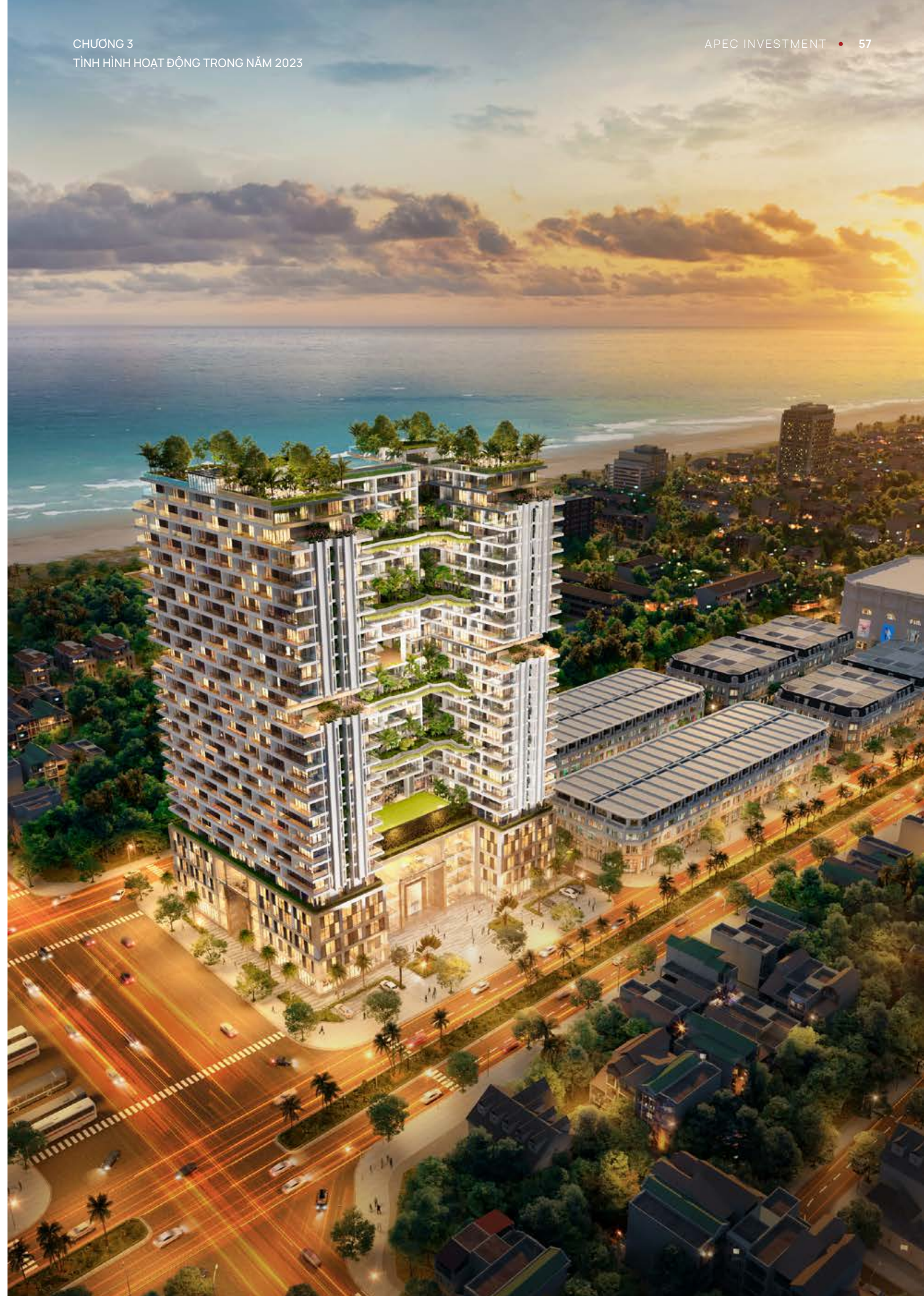
Không có

Các chứng khoán khác

Không có

Bảng Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
2006	22.95	22.95	<ul style="list-style-type: none"> Vốn điều lệ ban đầu khi thành lập công ty cổ phần. 	<ul style="list-style-type: none"> Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội Giấy CNĐKKD số 0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006
2007 (Tăng vốn lần 1)	197.05	220	<ul style="list-style-type: none"> Phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 1:13) 146.533.000.000 đồng Phát hành ESOP 30.982.000.000 đồng Phát hành cổ phiếu riêng lẻ 19.535.000.000 đồng 	<ul style="list-style-type: none"> Ủy ban chứng khoán Nhà nước UBCKNN đã ra Quyết định số 123/QĐ-TT phạt Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương về việc vi phạm quy định về chào bán chứng khoán. Ngày 10/12/2008, Công ty đã chấp hành nộp phạt đầy đủ vào Kho bạc Nhà nước theo Quyết định trên của UBCKNN. (*)
2008 (Tăng vốn lần 2)	44	264	<ul style="list-style-type: none"> Trả cổ tức bằng cổ phiếu 10% vốn thực góp từ lợi nhuận 2007: 21.029.600.000 đồng Phát hành cổ phiếu thưởng bằng 10% vốn thực góp từ thặng dư vốn 2007: 22.970.400.000 đồng" 	<ul style="list-style-type: none"> Đại hội đồng cổ đông NQ ĐHCĐ thường niên năm 2008 số 01/2008/NQ_ĐHCĐ ngày 26/04/2008 Ủy ban chứng khoán Nhà nước UBCK nhà nước chấp thuận theo Công văn số 2418/UBCK_QLPH ngày 25/12/2008 Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội Giấy CNĐKKD số 0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006, thay đổi lần thứ 10 ngày 01/11/2012. (*)"
2015 (Tăng vốn lần 3)	100	364	<ul style="list-style-type: none"> Phát hành cổ phiếu riêng lẻ 100.000.000.000 đồng 	<ul style="list-style-type: none"> Đại hội đồng cổ đông NQ ĐHCĐ thường niên năm 2015 số 49/2015/NQ-ĐHCĐ ngày 08/05/2015 Ủy ban chứng khoán Nhà nước VB chấp thuận QKPH số 1136/UBCK-QLPH ngày 13/03/2015 Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội Giấy CNĐKKD số 0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006, thay đổi lần thứ 11 ngày 17/04/2015"
2021 (Tăng vốn lần 4)	18.22	382.2	<ul style="list-style-type: none"> Phát hành cổ phiếu ESOP: 18.220.000.000 đồng 	<ul style="list-style-type: none"> Đại hội đồng cổ đông NQ ĐHCĐ bất thường năm 2021 số 24/2021/NQ-ĐHCĐ ngày 28/12/2021 Ủy ban chứng khoán Nhà nước VB chấp thuận QKPH số 897/UBCK-QLCB ngày 01/04/2021 Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội Giấy CNĐKKD số 0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006, thay đổi lần thứ 19 ngày 06/01/2022"
2022 (Tăng vốn lần 5)	458.639,76	840.839,76	<ul style="list-style-type: none"> Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu: 458.639.760.000 	<ul style="list-style-type: none"> Đại hội đồng cổ đông NQ ĐHCĐ bất thường năm 2022 số 20/2022/NQ-ĐHCĐ ngày 11/05/2022 Ủy ban chứng khoán Nhà nước VB chấp thuận QKPH số 6254/UBCK-QLCB ngày 19/09/2022 Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội Giấy CNĐKKD số 0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006, thay đổi lần thứ 20 ngày 05/10/2022"



Báo cáo của Ban kiểm soát

Hoạt động của BKS năm 2023

Trong năm 2023, Ban kiểm soát đã thực hiện 03 phiên họp. Các cuộc họp được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ, quy chế Ban kiểm soát, giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty.

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

- Xem xét, đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và hệ thống quản lý của Công ty trong suốt niên độ liên quan đến việc thực hiện và kế hoạch của Công ty năm 2023 đã được Đại hội cổ đông thông qua;
- Giám sát việc chấp hành nghĩa vụ, công bố thông tin của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật (bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác);
- Kiểm tra thông tin liên quan đến dòng tiền, các hợp đồng quan trọng của Công ty; cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên soát xét và báo cáo tài chính năm 2023;
- Kiểm tra tính hợp lý và hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong tổ chức công tác kế toán, xem xét báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên soát xét và báo cáo tài chính năm của Công ty năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;
- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn và phát triển vốn;
- Xem xét, kiểm tra quy trình hạch toán, luân chuyển chứng từ kế toán;
- Giám sát kiểm tra các khoản đầu tư của Công ty.



Tổng kết các cuộc họp của Ban kiểm soát

Số VB	Nội dung
Số 01/API/BB-BKS ngày 17/04/2023	Tổng kết hoạt động 3 tháng đầu năm 2023
Số 02/API/BB-BKS ngày 13/10/2023	Tổng kết hoạt động 9 tháng năm 2023
Số 03/API/BB-BKS ngày 29/12/2023	Tổng kết hoạt động năm 2023

Kết quả kiểm tra & đánh giá một số hoạt động chính

Về tình hình hoạt động tài chính

Căn cứ số liệu báo cáo tài chính năm 2023 Ban Kiểm soát thực hiện kiểm tra số liệu và chứng từ liên quan, Ban Kiểm soát ghi nhận số liệu báo cáo đã phản ánh trung thực, chính xác tình hình tài chính, lưu chuyển tiền tệ và kết quả hoạt động kinh doanh của công ty.

Báo cáo tài chính của Công ty đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Trong công tác tài chính kế toán, hệ thống sổ sách biểu mẫu tương đối rõ ràng, hạch toán đúng chế độ kế toán. Công tác kiểm kê định kỳ tài sản của Công ty không thiếu hụt, mất mát, số lượng đúng với báo cáo sổ sách.

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên mọi khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2023 đến 31/12/2023, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành và các quy định pháp lý liên quan.

Báo cáo đánh giá về giao dịch nội bộ

Các giao dịch với người nội bộ tuân thủ theo các quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, điều lệ Công ty, tuân thủ theo quy định về công bố thông tin theo quy định của Luật và các nghị định, thông tư có liên quan.

Về công tác điều hành của Hội đồng quản trị và Ban giám đốc

Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc

HDQT trong năm đã tổ chức các cuộc họp định kỳ, bất thường để trao đổi phân tích, đi đến thống nhất giữa các thành viên. HDQT công ty đã ban hành các Nghị quyết chỉ đạo các phòng ban Công ty về việc thực hiện hoạt động kinh doanh năm 2023 của Công ty. Các Nghị quyết chỉ đạo, lãnh đạo Ban điều hành thực hiện đúng theo luật và quy định của Nhà nước, chỉ đạo trong hoạt động đầu tư đúng hướng nhằm thực hiện mọi chủ trương nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, đảm bảo tuân thủ Điều lệ, Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán.

HDQT phối hợp chặt chẽ với Ban Giám đốc trong quá trình chỉ đạo điều hành và trực tiếp tham gia tháo gỡ các khó khăn vướng mắc của Công ty trước các diễn biến phức tạp thị trường cũng như kịp thời theo sát, tìm hướng đi mới trong đầu tư, phát triển doanh nghiệp.

Về công tác điều hành Công ty, trong năm 2023 Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức thực hiện nghiêm túc các nghị quyết của Hội đồng Quản trị để từ đó đảm bảo tình hình tài chính luôn nằm trong tầm kiểm soát của Công ty và không xảy ra thất thoát nào.

Về tình hình hoạt động của công ty

Chỉ tiêu	2023
DTT về bán hàng và cung cấp dịch vụ	193.185.712.948
Giá vốn hàng bán	136.612.796.058
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	56.572.916.890
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(40.906.446.873)
Lợi nhuận khác	(4.849.045.907)
Lợi nhuận trước thuế	(45.755.492.780)
Lợi nhuận sau thuế	(53.815.187.926)
Tổng tài sản	2.285.966.274.223
Tài sản ngắn hạn	1.714.186.256.488
Tài sản dài hạn	571.780.017.735
Tổng nợ phải trả	1.354.624.620.157
Vốn chủ sở hữu	931.341.654.066

Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, TGD và các cổ đông

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban điều hành và các cổ đông được đánh giá là hiệu quả, đảm bảo tính độc lập và thường xuyên liên tục. Đặc biệt trên các hoạt động như:

- BKS được cung cấp các tài liệu, thông tin về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định.
- BKS thường xuyên trao đổi với các thành viên HĐQT, thành viên Ban điều hành các vấn đề liên quan đến quản trị, điều hành;
- BKS đã cập nhật thường xuyên tình hình biến động trong danh sách các cổ đông lớn.
- Các khuyến nghị của BKS gửi tới HĐQT, Ban điều hành đều được nghiêm túc xem xét thực hiện và phản hồi kịp thời.

Báo cáo của Ban Giám đốc

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh



DOANH THU ĐẠT

184,4 TỶ

Trong năm 2023, do thị trường Bất Động Sản (BDS) gặp nhiều khó khăn từ thị trường cũng như siết lại tín dụng chung của nền kinh tế, nên mảng Bất Động Sản của API cũng gặp nhiều khó khăn. Doanh thu từ BDS là mảng chính của API năm 2023 đạt 184,4 tỷ đồng, trong đó dự án Aqua Park Bắc Giang đạt 51,7 tỷ đồng, dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên đạt 121,7 tỷ đồng, dự án Royal Park Huế đạt 10,9 tỷ đồng. Doanh thu đều đến từ việc bán hàng tồn kho của các dự án.

Công đã ghi kết quả kinh doanh trên BCTC hợp nhất năm 2023 với doanh thu đạt 210,9 tỷ đồng, lỗ trước thuế 45,7 tỷ đồng do tỷ trọng chi phí quản lý, chi phí tài chính trên doanh thu tăng so với năm 2022. Chi phí tài chính năm 2022 là 60 tỷ, chiếm 8% doanh thu trong khi năm 2023 là 80,9 tỷ chiếm 38% doanh thu.

Tổng tài sản của Công ty đạt 2.285 tỷ đồng. Trong năm 2023 không có thay đổi hay biến động nhiều về tài sản cũng như vốn chủ sở hữu vì lý do thị trường có những tín hiệu không tích cực nên các hoạt động mua bán, sáp nhập... gần như hạn chế tối đa để đảm bảo an toàn cho công ty về dòng tiền.

Các dự án công ty đã và đang thực hiện

TT	Tên dự án	Địa điểm	Loại dự án	Quy mô dự án	Thời gian triển khai
1	Apec Mandala Wyndham Phú Yên	Thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên	<ul style="list-style-type: none"> Chung cư, shophouse, khách sạn, văn phòng, thương mại dịch vụ 	<ul style="list-style-type: none"> Quy mô: 12.945,8 m² 1.087 phòng 	Đã hoàn thành
2	Aqua Park Bắc Giang - Tòa OCT8	Đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang	<ul style="list-style-type: none"> Tòa nhà chung cư hỗn hợp 	<ul style="list-style-type: none"> Quy mô: 4.546,8 m² Tòa nhà 29 tầng nổi, 02 tầng hầm và tầng tum 	Đã hoàn thành
3	Aqua Park Bắc Giang - Tòa OCT5	Đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang	<ul style="list-style-type: none"> Tòa nhà chung cư hỗn hợp 	<ul style="list-style-type: none"> Quy mô: 4.381,2 m² Tòa nhà 29 tầng nổi và 02 tầng hầm ... 	2023 - 2025
4	Khu đô thị Apec Royal Park Huế	Khu B Đô thị mới An Vân Dương	<ul style="list-style-type: none"> Biệt thự, chung cư, shophouse 	<ul style="list-style-type: none"> Quy mô: 34,7 ha Đất ở hỗn hợp thấp tầng: 110.807 m² Đất ở chung cư: 28.959 m² Đất dịch vụ - thương mại: 22.572 m² 	2017 - 2025
5	Apec Golden Palace Lạng Sơn	phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn	<ul style="list-style-type: none"> tòa nhà hỗn hợp dịch vụ thương mại và căn hộ chung cư 	<ul style="list-style-type: none"> Quy mô: 5.701,67 m² Gồm 1 tòa nhà cao 30 tầng, trong đó tầng 1 và tầng 2 (khối đế) 	2023 - 2025
6	Apec Dubai Tower Ninh Thuận	TP. Phan Rang - Ninh Thuận	<ul style="list-style-type: none"> Tổ hợp thương mại và căn hộ khách sạn 5 sao 	<ul style="list-style-type: none"> Quy mô dự án: 2,2ha. Gồm 3 tòa nhà cao từ 39 tầng đến 45 tầng 	2022 - 2026
7	Khu công nghiệp Apec Đa Hội	Châu Khê, Từ Sơn, Bắc Ninh	<ul style="list-style-type: none"> Khu công nghiệp kết hợp làng nghề mới 	<ul style="list-style-type: none"> Quy mô: 34,5 ha 	

Tình hình tài chính

Bảng tài sản cố định hợp nhất

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/NG
1. Tài sản cố định hữu hình	207.369.914.601	191.200.900.052	92,20%
Nhà cửa, vật liệu kiến trúc	199.124.348.769	187.138.348.709	93,98%
Máy móc và thiết bị	110.633.500	10.365.833	9,37%
Phương tiện vận tải truyền dẫn	4.077.224.637	1.238.188.583	30,37%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	518.475.186	35.279.003	6,80%
2. Tài sản cố định vô hình	3.539.232.509	2.778.717.924	78,51%
Quyền sử dụng đất	392.728.000	93.134.798	23,71%
Chương trình phần mềm máy tính	392.728.000	93.134.798	23,71%
3. Tài sản cố định	207.762.642.601	191.294.034.850	92,07%



Tình hình nợ phải trả

Trong năm 2023, Công ty cổ phần đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn lãi và gốc các khoản nợ đến hạn, đảm bảo khả năng thanh toán cũng như dòng vốn của Doanh nghiệp

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Với ý thức tiên phong của doanh nghiệp, API luôn thể hiện sự cam kết là chủ đầu tư có trách nhiệm, luôn gắn liền lợi ích của doanh nghiệp với lợi ích của cộng đồng. Mỗi vùng đất mới, thị trường mới mà API đặt chân đến đều có chung một định hướng: không làm các sản phẩm công nghiệp rập khuôn mà luôn đổi mới sáng tạo, tạo ra các sản phẩm có concept độc đáo, công trình mang tính biểu tượng, vừa phù hợp với xu hướng thị trường, với túi tiền đầu tư của khách hàng, vừa tôn vinh nét đẹp văn hóa địa phương. Các dự án được phát triển chuyên nghiệp với sự tham gia của các kiến trúc sư xuất sắc, các nhà thầu thi công tên tuổi hàng đầu và các đơn vị tư vấn, quản lý chuyên nghiệp, hướng đến tạo ra một quần thể có hệ sinh thái đa dạng với đầy đủ các dịch vụ tiện ích mang lại giá trị cho khách hàng, phù hợp với chiến lược phát triển du lịch của địa phương.

Ở giai đoạn thị trường khó khăn hơn, API đã tập trung vào chiều sâu hơn để đưa những trải nghiệm, những tiện ích tinh tế, mang lại trải nghiệm sâu sắc cho khách hàng. Cùng với sự hợp tác của tập đoàn quản lý và vận hành khách sạn MHG, API tiếp tục đưa các công trình đã hình thành vào vận hành và khai thác một cách có hiệu quả tốt nhất.

Bảng tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	2022	2023
Nợ phải thu	774.719.640.565	575.570.026.812
Nợ phải trả	1.549.200.635.231	1.354.624.620.157

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Bằng sự đổi mới sáng tạo, các công trình của API đã và đang được đánh giá là những công trình mang tính biểu tượng và nghệ thuật, tôn tạo giá trị bản sắc, kiến trúc văn hoá và niềm tự hào Việt Nam, phù hợp với mỗi vùng miền mà doanh nghiệp này đầu tư. Các sản phẩm của API đảm bảo tiêu chí về chất lượng và đẳng cấp 5 sao nhưng giá thành hợp lý với chế độ thanh toán linh hoạt cho các nhà đầu tư. Do đó, hầu như các sản phẩm của API khi tung ra đều đảm bảo sự hấp thụ tốt, hứa hẹn trở thành điểm hút về du lịch, phát triển thương mại - dịch vụ khi dự án đi vào hoạt động.

Chiến lược giai đoạn 2023 - 2024 của API sẽ tập trung lấy sự ổn định chậm mà chắc làm trọng tâm. API không phát triển thêm nhiều dự án mới mà sẽ tập trung vào khai thác và vận hành tốt các dự án đang có một cách có chiều sâu.

Ngoài ra sẽ đẩy mạnh việc bán hàng các sản phẩm còn tồn tại các dự án như Apec Mandala Phú Yên, Apec Aqua Park Bắc Giang ... để thu hồi dòng vốn cho công ty.

API cũng chú trọng tạo hệ sinh thái khép kín cho BĐS nghỉ dưỡng, chủ động mọi khâu từ thiết kế, xây dựng, marketing, bán hàng đến vận hành, đảm bảo nguồn khách hàng ổn định, gia tăng giá trị của bất động sản các nhà đầu tư.

Đặc biệt, API tập trung nâng cao năng lực tài chính từ nhiều nguồn vốn khác nhau để đảm bảo sức khỏe tài chính của Công ty như nguồn vốn từ cổ đông, nguồn vốn của chủ sở hữu, nguồn vốn từ khách hàng, nguồn vốn từ Ngân hàng. Trong đó, vốn ngân hàng chiếm tỉ trọng rất thấp. Điều này đã giúp API giảm thiểu được tác động của suy thoái kinh tế và là tiền đề để API có thể phát triển ổn định, đáp ứng được việc triển khai các dự án quy mô lớn.



CHƯƠNG 4

Báo cáo của Hội đồng quản trị

Đánh giá hoạt động của công ty năm 2023	70
Đánh giá hoạt động của HĐQT	71
Đánh giá hoạt động của Ban Giám đốc	73
Đánh giá hoạt động của Ban Kiểm soát	74
Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT	76

Đánh giá hoạt động của công ty năm 2023

Trong năm 2023, do có biến động về nhân sự nên HĐQT đã tổ chức họp để bầu ông Nguyễn Văn Ly làm Chủ tịch HĐQT từ ngày 29/06/2023 thay cho bà Nguyễn Thị Thanh. HĐQT có tất cả 05 thành viên, trong đó, có 01 thành viên độc lập. Toàn bộ thành viên HĐQT tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ, phân biện chiến lược và đảm bảo tốt các thông lệ quản trị công ty chuẩn mực.

**Ông Đinh Quốc Đức -
Thành viên HĐQT
độc lập đánh giá về
kết quả hoạt động của
HĐQT trong năm 2023
như sau:**

VỀ VIỆC TỔ CHỨC CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị tổ chức họp định kỳ các quý theo quy định. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phân biện, đánh giá đầy đủ và cần trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.

Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT và Ban TGD. Các đầu tư cho chiến lược mới đều được nghiên cứu độc lập, có cơ sở và phân biện trong các cuộc họp.

VỀ VIỆC GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban TGD, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.

Các thành viên HĐQT thường xuyên tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban TGD. Nội dung cuộc họp bao gồm việc yêu cầu Ban giám đốc giải trình về kết quả hoạt động kinh doanh, tiến độ thực hiện kế hoạch từng Quý trong năm, để ra kế hoạch sản xuất kinh doanh trong những quý tiếp theo căn cứ theo Kế hoạch chủ chốt đã đề ra tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp quản trị rủi ro, nhằm hỗ trợ ban điều hành nhận diện sớm các vấn đề và giúp công ty duy trì tính bền vững, ổn định trong hoạt động Công ty.

Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2023 Hội đồng Quản trị đã thực hiện 10 phiên họp. Các cuộc họp được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ Công ty, thông qua các chủ trương và giao nhiệm vụ cho Ban Điều hành giải quyết các vấn đề cụ thể trên cơ sở chủ trương đã được thông qua, kịp thời giải quyết những đề nghị của Ban Điều hành phát sinh trong quá trình hoạt động.

- Các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2023 tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHCĐ và tuân thủ Điều lệ công ty, Quy chế quản trị và các thông lệ chuẩn mực về quy chế quản trị. HĐQT đã thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát để đảm bảo tiêu chí tuân thủ pháp luật mà Công ty tuyệt đối tôn trọng.
- Tất cả thành viên HĐQT, có tinh thần trách nhiệm cao, nắm rõ trách nhiệm, trong việc thực hiện vai trò của mình.
- HĐQT đã lãnh đạo và quản lý Công ty hoàn thành vượt chỉ tiêu tăng trưởng và lợi nhuận của năm, thực hiện tốt nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước, mang lại hiệu quả cao cho cổ đông và thu nhập ổn định cho người lao động.
- HĐQT đã tham gia cùng Ban TGD triển khai các hoạt động nhằm bồi đắp văn hóa của doanh nghiệp. Thông qua các phương pháp sáng tạo, HĐQT đã thực hiện tốt vai trò đồng hành xây dựng các giá trị bền vững cho doanh nghiệp trong chiến lược phát triển bền vững của Công ty.



Tổng kết các cuộc họp, các nghị quyết đại hội đồng cổ đông và HĐQT

Ngày tháng	Số VB	Nội dung
03/02/2023	01/2023/BB-HĐQT	Biên bản họp HĐQT về ủy quyền cho người đại diện ký kết HĐ
20/03/2023	03/2023/BB-HĐQT	Biên bản về triệu tập ĐHCĐ thường niên 2023
30/05/2023	05/2023/BB-ĐHCĐ	Biên bản họp ĐHCĐ thường niên năm 2023
12/06/2023	07/2023/BB-HĐQT	BB về triển khai phương án phát hành CP cho CĐ hiện hữu
29/06/2023	09/2023/API/BB-HĐQT	BB HĐQT về bầu chủ tịch HĐQT ông Nguyễn Văn Ly
05/07/2023	13/2023/API/NQ-HĐQT	BB HĐQT về việc rút hồ sơ PH cho cổ đông hiện hữu
31/08/2023	15/2023/API/BB-HĐQT	Biên bản về miễn nhiệm NS bà Nguyễn Hoài Giang và bầu quyền KTT Vũ Thị Thanh Loan
26/09/2023	16/2023/API/BB-ĐHCĐ	Biên bản về điều chỉnh dự án KCN Đa Hội
20/10/2023	17/API-BB	Biên bản họp lần 1 về điều chỉnh dự án Gia Sàng - Thái Nguyên
31/10/2023	18/API-BB	Biên bản họp lần 2 về điều chỉnh dự án Gia Sàng - Thái Nguyên

Đánh giá hoạt động của Ban Giám đốc

Căn cứ điều lệ hoạt động của Công ty, Hội đồng quản trị thường xuyên giám sát chặt chẽ, hỗ trợ kịp thời và đảm bảo hiệu quả hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám Đốc thông qua việc thực hiện kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 thể hiện tại các biên bản cuộc họp HĐQT. Định kỳ hàng quý, Hội đồng quản trị yêu cầu Ban Giám đốc lập báo cáo kết quả kinh doanh theo kế hoạch đã đề ra, đưa ra những khó khăn và thuận lợi trong công tác điều hành.

Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban TGD, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.

Các thành viên HĐQT thường xuyên tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban TGD. Nội dung cuộc họp bao gồm việc yêu cầu Ban giám đốc giải trình về kết quả hoạt động kinh doanh, tiến độ thực hiện kế hoạch từng Quý trong năm, để ra kế hoạch sản xuất kinh doanh trong những quý tiếp theo căn cứ theo Kế hoạch chủ chốt đã đề ra tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp

quản trị rủi ro, nhằm hỗ trợ ban điều hành nhận diện sớm các vấn đề và giúp công ty duy trì tính bền vững, ổn định trong hoạt động Công ty.

HĐQT thường xuyên theo dõi hoạt động của Ban Giám đốc và chỉ đạo kịp thời để thực hiện Nghị quyết của ĐHCĐ thường niên 2023 đề ra và nghị quyết của HĐQT. HĐQT tổ chức họp thường kỳ để xem xét, đánh giá tình hình hoạt động của Công ty, đề ra những giải pháp chỉ đạo kịp thời, định hướng hoạt động của Công ty. Kiểm tra việc chấp hành và tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty. Giám sát, chỉ đạo thực hiện việc công bố thông tin theo quy định.



Đánh giá hoạt động của Ban Kiểm soát

BAN KIỂM SOÁT
ĐÃ THỰC HIỆN

03 PHIÊN
HỌP

TRONG NĂM 2023

Trong năm 2023, Ban kiểm soát đã thực hiện 03 phiên họp. Các cuộc họp được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ, quy chế Ban kiểm soát, giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty.

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

- Xem xét, đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và hệ thống quản lý của Công ty trong suốt niên độ liên quan đến việc thực hiện và kế hoạch của Công ty năm 2023 đã được Đại hội cổ đông thông qua;
- Giám sát việc chấp hành nghĩa vụ, công bố thông tin của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật (bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác);
- Kiểm tra thông tin liên quan đến dòng tiền, các hợp đồng quan trọng của Công ty;
- Kiểm tra tính hợp lý và hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong tổ chức công tác kế toán, xem xét báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên soát xét và báo cáo tài chính năm của Công ty năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;
- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn và phát triển vốn;
- Xem xét, kiểm tra quy trình hạch toán, luân chuyển chứng từ kế toán;
- Kiểm tra xem xét tất cả các khoản tạm ứng, số dư tạm ứng tại thời điểm kết thúc năm tài chính 31/12/2023;
- Giám sát kiểm tra các khoản đầu tư của Công ty;

Căn cứ số liệu báo cáo tài chính năm 2023 Ban Kiểm soát thực hiện kiểm tra số liệu và chứng từ liên quan, Ban Kiểm soát ghi nhận số liệu báo cáo đã phản ánh trung thực, chính xác tình hình tài chính, lưu chuyển tiền tệ và kết quả hoạt động kinh doanh của công ty.

Báo cáo tài chính của Công ty đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Trong công tác tài chính kế toán, hệ thống sổ sách biểu mẫu tương đối rõ ràng, hạch toán đúng chế độ kế toán. Công tác kiểm kê định kỳ tài sản của Công ty không thiếu hụt, mất mát, số lượng đúng với báo cáo sổ sách.

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên mọi khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2023 đến 31/12/2023, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành và các quy định pháp lý liên quan.

Báo cáo đánh giá về giao dịch nội bộ.

Các giao dịch với người nội bộ tuân thủ theo các quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, điều lệ Công ty, tuân thủ theo quy định về công bố thông tin theo quy định của Luật và các nghị định, thông tư có liên quan.

Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc .

HĐQT trong năm đã tổ chức các cuộc họp định kỳ, bất thường để trao đổi phân tích, đi đến thống nhất giữa các thành viên. HĐQT công ty đã ban hành các Nghị quyết chỉ đạo các phòng ban Công ty về việc thực hiện hoạt động kinh doanh năm 2023 của Công ty. Các Nghị quyết chỉ đạo, lãnh đạo Ban điều hành thực hiện đúng theo luật và quy định của Nhà nước, chỉ đạo trong hoạt động đầu tư đúng hướng nhằm thực hiện mọi chủ trương nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, đảm bảo tuân thủ Điều lệ, Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán.

HĐQT phối hợp chặt chẽ với Ban Giám đốc trong quá trình chỉ đạo điều hành và trực tiếp tham gia tháo gỡ các khó khăn vướng mắc của Công ty trước các diễn biến phức tạp thị trường cũng như kịp thời theo sát, tìm hướng đi mới trong đầu tư, phát triển doanh nghiệp.

Về công tác điều hành Công ty, trong năm 2023 Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức thực hiện nghiêm túc các nghị quyết của Hội đồng Quản trị để từ đó đảm bảo tình hình tài chính luôn nằm trong tầm kiểm soát của Công ty và không xảy ra thất thoát nào.

Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và các cổ đông.

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban điều hành và các cổ đông được đánh giá là hiệu quả, đảm bảo tính độc lập và thường xuyên liên tục. Đặc biệt trên các hoạt động như:

- BKS được cung cấp các tài liệu, thông tin về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định;
- BKS thường xuyên trao đổi với các thành viên HĐQT, thành viên Ban điều hành các vấn đề liên quan đến quản trị, điều hành;
- BKS đã cập nhật thường xuyên tình hình biến động trong danh sách các cổ đông lớn;
- Các khuyến nghị của BKS gửi tới HĐQT, Ban điều hành đều được nghiêm túc xem xét thực hiện và phản hồi kịp thời;

Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

Trong năm 2023, HĐQT có tất cả 05 thành viên, trong đó, có 01 thành viên độc lập.

**Ông Đinh Quốc Đức -
Thành viên HĐQT
độc lập đánh giá về
kết quả hoạt động
của HĐQT trong
năm 2023 như sau:**

VỀ VIỆC TỔ CHỨC CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị tổ chức họp định kỳ các quý theo quy định. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.

Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT và Ban TGD. Các đầu tư cho chiến lược mới đều được nghiên cứu độc lập, có cơ sở và phản biện trong các cuộc họp.

VỀ VIỆC GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban TGD, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.

Các thành viên HĐQT thường xuyên tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban TGD. Nội dung cuộc họp bao gồm việc yêu cầu Ban giám đốc giải trình về kết quả hoạt động kinh doanh, tiến độ thực hiện kế hoạch từng Quý trong năm, đề ra kế hoạch sản xuất kinh doanh trong những quý tiếp theo căn cứ theo Kế hoạch chủ chốt đã đề ra tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp quản trị rủi ro, nhằm hỗ trợ ban điều hành nhận diện sớm các vấn đề và giúp công ty duy trì tính bền vững, ổn định trong hoạt động Công ty.





CHƯƠNG 5

Báo cáo phát triển bền vững

Tầm nhìn chiến lược phát triển bền vững	81
Văn hóa Công ty	86
Trách nhiệm xã hội	90
Bảo vệ môi trường	94

Tầm nhìn chiến lược phát triển bền vững

Là doanh nghiệp phát triển bất động sản với nhiều dự án đang và sẽ phát triển, API nhận thấy rõ khả năng tác động rất lớn trong hoạt động của Công ty đến môi trường tự nhiên - xã hội và đời sống của cộng đồng theo cả hướng tích cực lẫn tiêu cực.

API xác định sứ mệnh của mình là đem lại những giá trị lành mạnh cho xã hội, cho cộng đồng, doanh nghiệp ấy có thể tạo nên một cuộc sống tốt đẹp hơn, một diện mạo mới cho chính nơi mình phát triển dự án. Do đó, phát triển bền vững là nội dung trọng tâm trong chiến lược phát triển kinh doanh của API. Công ty đặt mục tiêu tăng trưởng kinh tế vững chắc trong dài hạn, kết hợp với thực hiện các mục tiêu xã hội và môi trường, đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên liên quan. Báo cáo phát triển bền vững năm 2023 của công ty được xây dựng phù hợp theo Bộ

tiêu chuẩn GRI (GRI standards) của Tổ chức Sáng kiến Báo cáo Toàn cầu (Global Reporting Initiative) là bộ chuẩn mực mới nhất về báo cáo phát triển bền vững và được công nhận rộng rãi. Việc áp dụng bộ tiêu chuẩn này trong báo cáo phát triển bền vững của API thể hiện sự cam kết về tính trung thực, minh bạch và trách nhiệm giải trình với các bên liên quan về kết quả hoạt động trên các lĩnh vực trọng yếu. Số liệu tài chính của công ty được công bố trong báo cáo phát triển bền vững được kiểm toán theo chuẩn mực tài chính Việt Nam và quốc tế.

Đối với xã hội

Dự án với mô hình phụng sự, đóng góp xây dựng cộng đồng, xã hội

- Phấn đấu để đạt được những thành tích vượt trội qua đó đóng góp tích cực vào công cuộc xây dựng đất nước và nâng cao hình ảnh Việt Nam trên trường quốc tế.
- Tích cực tham gia các hoạt động xã hội từ thiện để giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn.
- Sống và tư duy tích cực, thể hiện trình độ văn hóa cao, qua đó góp phần thúc đẩy sự phát triển văn minh xã hội.
- Tiết kiệm tài nguyên và bảo vệ môi trường.

Đối với người lao động

Chế độ lương và phúc lợi gắn kết người lao động

Từ nhiều năm nay, API luôn trân trọng những đóng góp và cống hiến của đội ngũ cán bộ cho thành công chung của Doanh nghiệp, bởi lẽ chúng tôi hiểu rằng đội ngũ nhân lực với sự quyết tâm và đồng lòng vì mục tiêu chung là yếu tố then chốt cho sự phát triển và thành công lâu dài. Năm 2023, trong bối cảnh nền kinh tế đối mặt nhiều khó khăn, nhiều doanh nghiệp phải cắt giảm nhân sự, API vẫn nỗ lực và thành công trong việc duy trì chế độ lương và các chính sách thu nhập của CBNV. Hệ thống chính sách phúc lợi, cơ cấu thu

nhập trong năm của người lao động được duy trì tương đối ổn định, bao gồm tiền lương; thưởng và các khoản phụ cấp, phúc lợi khác. Đồng thời người lao động cũng được thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các gói bảo hiểm tự nguyện khác. Đối với người thân trong gia đình, chúng tôi cũng có chính sách đãi ngộ hợp lý cho cán bộ nhân viên thông qua các hoạt động hỗ trợ khác giúp gia tăng gắn kết giữa Doanh nghiệp và đội ngũ người lao động.



Môi trường làm việc chuyên nghiệp năng động

Từ nhiều năm nay, API luôn trân trọng những đóng góp và cống hiến của đội ngũ cán bộ cho thành công chung của Doanh nghiệp, bởi lẽ chúng tôi hiểu rằng đội ngũ nhân lực với sự quyết tâm và đồng lòng vì mục tiêu chung là yếu tố then chốt cho sự phát triển và thành công lâu dài. Năm 2023, trong bối cảnh nền kinh tế đối mặt nhiều khó khăn, Công ty đã phải thực hiện cắt giảm nhân sự, tuy nhiên API vẫn nỗ lực trong việc duy trì chế độ lương và các chính sách thu nhập của CBNV. Hệ thống chính sách phúc lợi, cơ cấu thu nhập trong

năm của người lao động được duy trì tương đối ổn định, bao gồm tiền lương; thưởng và các khoản phụ cấp, phúc lợi khác. Đồng thời người lao động cũng được thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các gói bảo hiểm tự nguyện khác. Đối với người thân trong gia đình, chúng tôi cũng có chính sách đãi ngộ hợp lý cho cán bộ nhân viên thông qua các hoạt động hỗ trợ khác giúp gia tăng gắn kết giữa Doanh nghiệp và đội ngũ người lao động.



COI TRỌNG NGƯỜI LAO ĐỘNG NHƯ TÀI SẢN QUÝ GIÁ NHẤT TRONG HỆ THỐNG

Đối với khách hàng



Chất lượng sản phẩm đảm bảo thương hiệu

Với ý thức tiên phong của doanh nghiệp, API luôn thể hiện sự cam kết là chủ đầu tư có trách nhiệm, luôn gắn liền lợi ích của doanh nghiệp với lợi ích của cộng đồng. Mỗi vùng đất mới, thị trường mới mà API đặt chân đến đều có chung một định hướng: Không làm các sản phẩm công nghiệp rập khuôn mà luôn đổi mới sáng tạo, tạo ra các sản phẩm có concept độc đáo, công trình mang tính biểu tượng, vừa phù hợp với xu hướng thị trường, với túi tiền đầu tư của khách hàng, vừa tôn vinh nét đẹp văn hóa địa phương. Các dự án được phát triển

chuyên nghiệp với sự tham gia của các kiến trúc sư xuất sắc, các nhà thầu thi công tên tuổi hàng đầu và các đơn vị tư vấn, quản lý chuyên nghiệp, hướng đến tạo ra một quần thể có hệ sinh thái đa dạng với đầy đủ các dịch vụ tiện ích mang lại giá trị cho khách hàng, phù hợp với chiến lược phát triển du lịch của địa phương.

Xây dựng mối quan hệ lâu dài với khách hàng

Kiên định với tầm nhìn và chiến lược dài hạn đã đặt ra, API ngày càng khẳng định vị thế thương hiệu Việt uy tín hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển BĐS nghỉ dưỡng tại Việt Nam, góp phần thúc đẩy du lịch Việt vươn xa toàn cầu. Thương hiệu API được cổ đông và nhà đầu tư đánh giá cao về tính bền vững trong quản trị, đột phá trong kinh doanh, liên tục đưa ra thị trường nhiều sản phẩm vượt trội đáp ứng được thị hiếu và các

yêu cầu ngày càng cao của khách hàng. Sản phẩm của API khi đưa ra thị trường đều có được sự tin nhiệm, tin tưởng của khách hàng, đối tác. Các sản phẩm đầu ra đều được chinh chu từ thiết kế, chất lượng sản phẩm đến dịch vụ, con người ... và vô cùng trân trọng khi API nhận được nhiều khen ngợi của khách hàng cũng như công nhận của các cơ quan ban ngành, tỉnh ủy .

Đối với đối tác

Quản lý chuỗi cung ứng

API đang từng bước xây dựng chuỗi cung ứng bền vững, theo đó, các chính sách được đưa ra dựa trên mối quan hệ "đối tác chiến lược" với các nhà cung ứng nhằm đảm bảo mua hàng theo số lượng lớn với mức giá bình ổn và duy trì tính liên tục của nguồn cung. Năm 2023, API đã thực hiện một loạt các sáng kiến thúc đẩy mua sắm bền vững như: lựa chọn vật liệu xanh, thân thiện với môi trường; ứng dụng năng lượng xanh giúp tiết kiệm năng lượng và góp phần bảo vệ môi trường... Chính sách mua sắm của Công ty là mua tận gốc theo số lượng lớn, nhằm bình ổn giá và

duy trì tính liên tục của nguồn cung ứng. Trong năm 2023 nhằm tăng cường hiệu quả thực hành mua sắm, API thiết lập danh sách các nhà cung cấp chiến lược theo Bộ khung chuẩn các tiêu chí đánh giá nhà cung cấp của Công ty. Bộ khung được xây dựng trên các khảo sát, tham vấn các góp ý từ nhà cung cấp và các yêu cầu tuân thủ về tác động môi trường, tìm kiếm và phát triển bổ sung mẫu vật liệu mới xanh và bền vững bên cạnh các tiêu chí về xã hội, tuân thủ quy định pháp luật về lao động, các chính sách với người lao động của nhà cung cấp.

Hợp tác phát triển bền vững

API luôn tôn trọng và đề cao tinh thần hợp tác cùng phát triển với đối tác. Công ty tin rằng đảm bảo cam kết trong thỏa thuận và giữ chữ "TÍN" với đối tác là nền móng vững chắc trong việc phát triển hợp tác giữa chủ đầu tư và các đối tác của mình.



Văn hoá Công ty

Các hoạt động truyền thông nội bộ của API được xây dựng và triển khai vô cùng đa dạng, giúp CBNV phát triển nhân cách, gia tăng trải nghiệm và mở rộng nhân sinh quan với những triết lý sâu sắc của Phật Giáo, giúp văn hóa doanh nghiệp ngày càng hoàn thiện và phát huy vai trò kết nối của mình.

01.

Môi trường
làm việc
“Thế giới phẳng”



Ở API, mọi thông tin đều được công khai và minh bạch với tất cả thành viên trong công ty. Không phân biệt chức vụ và phòng ban, tất cả mọi người đều bình đẳng và được thỏa sức thể hiện và cống hiến hết mình trong năng lực, hiểu biết và đam mê của bản thân.

02.

Đạo phật là
định hướng quản trị
của chúng tôi

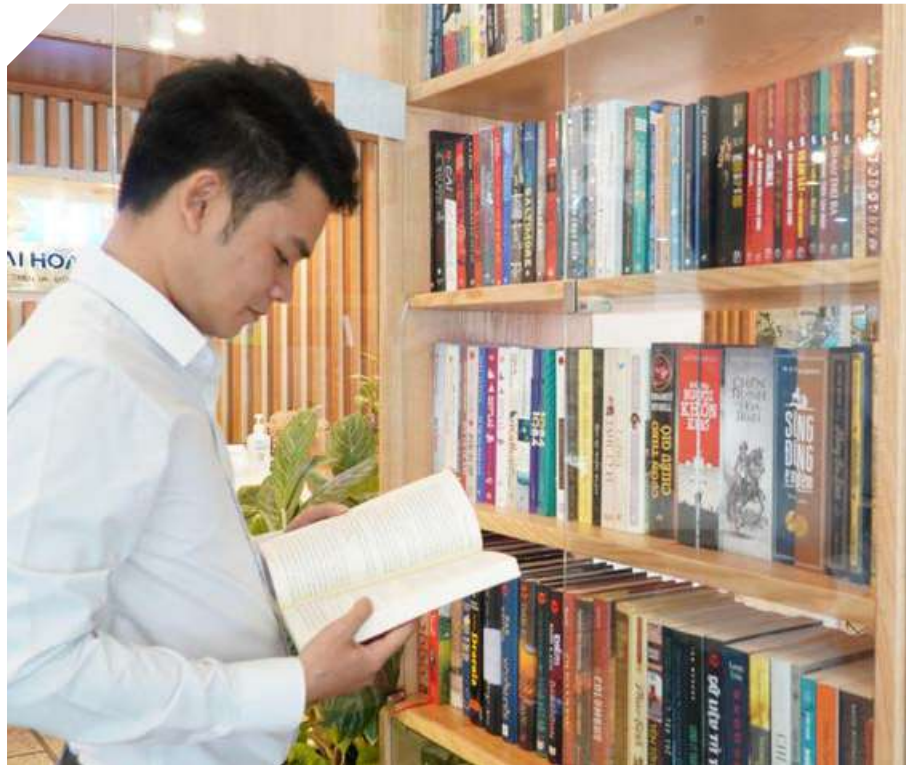


API tin rằng mọi nỗ lực và sự thay đổi của từng thành viên của Công ty phải xuất phát từ bên trong cá nhân mỗi người. Học hỏi từ triết lý thiền định trong Phật giáo, chúng tôi tin rằng sự hạnh phúc và bình yên trong tâm hồn, sự tập trung cao độ đối với từng việc nhỏ chính là chìa khóa mở cánh cửa thành công trong cuộc sống.

Văn hoá Công ty

03.

Văn hóa đọc sách



Quan niệm Tri thức là sức mạnh, API luôn khuyến khích văn hóa đọc và chia sẻ. Tại các văn phòng làm việc của API luôn có tủ sách với các đầu sách đa dạng: Sách kinh doanh, sách kiến trúc, quy hoạch, sách về văn hóa, sách về Phật học... và đặc biệt là các tựa sách của Thiền sư Thích Nhất Hạnh cho CBNV hoặc khách hàng đọc.

Mỗi tháng, CBNV được khuyến khích đọc và review ít nhất một cuốn sách theo gợi ý hoặc theo sở thích, gửi kèm với báo cáo

tuần cuối cùng của tháng. Như vậy, dù là người lười đọc nhất, 1 năm cũng đã đọc được ít nhất 12 cuốn sách. Đây là một nét văn hóa hay để bồi đắp kiến thức, tư duy, chiều sâu văn hóa cho các CBNV, khuyến khích CBNV sống tích cực. CBNV cũng được khuyến khích chia sẻ các cuốn sách hay, tâm đắc tại các buổi free talk cho toàn thể CBNV.

04.

Talk Soul và Tuyên thệ



Một trong những hoạt động lâu đời nhất, được xem là viên gạch đầu tiên đặt nền móng xây dựng văn hóa API. Được tổ chức sau hoạt động thể dục buổi chiều, Afternoon Talk là nơi để CBNV chia sẻ, trao đổi kinh nghiệm của bản thân, các trải nghiệm thú vị trong cuộc sống và các vấn đề cần sự trao đổi, đóng góp ý kiến của mọi người. Afternoon Talk cũng là nơi mà các nhà quản lý chia sẻ về những hoạt động của Công ty, những dự án mà API đang triển khai, giúp CBNV nắm được thông tin và có cái nhìn toàn diện về công ty. Bên cạnh đó, các nhà quản

lý cũng có thể chia sẻ nhiều hơn về kinh nghiệm, các kỹ năng trong công việc, qua đó giúp đỡ CBNV được học hỏi, nâng cao kiến thức chuyên môn, có phương pháp làm việc hiệu quả và nâng cao hiệu suất công việc. Sau hoạt động free talk, tất cả CBNV sẽ đặt tay lên ngực trái và cùng đọc Lời tuyên thệ.

Có thể nói, Tập thể dục – Afternoon Talk – Tuyên thệ là bộ ba hoạt động nội bộ gây ấn tượng mạnh nhất với các CBNV mới, tạo ấn tượng về một môi trường phẳng, cởi mở, trẻ trung và thực sự khác biệt.

Trách nhiệm xã hội

1.

Ươm mầm xanh biên giới – Vững bước tới tương lai

Ngày 27/06/2021, Biên bản hợp tác tài trợ dự án “Ươm mầm xanh biên giới - Vững bước tới tương lai” giữa Quỹ Khai Trí và Đoàn biên phòng Lóng Sập (huyện Mộc Châu, Sơn La) đã chính thức được kí kết. Đây là một trong những mô hình hoạt động cộng đồng thuộc dự án “Triệu nụ cười Việt Nam” của Quỹ Khai Trí.



Biên bản ghi nhớ này nhằm triển khai đỡ đầu các em học sinh dân tộc thiểu số có hoàn cảnh khó khăn ở khu vực biên giới hai xã Lóng Sập, Chiềng Khừa (huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La) thuộc địa bàn Đồn BPCK Lóng Sập quản lý; có nguyện vọng theo

học đến hết lớp 12 và các trường đại học, cao đẳng (hoặc học nghề); qua đó, giúp các em thay đổi chất lượng cuộc sống của chính bản thân, gia đình và góp phần thay đổi cuộc sống nơi vùng biên cương.



2.

Thư viện Hạnh Phúc

“CÓ TRÍ TUỆ CÓ NGHĨA LÀ BẠN SẼ CÓ CON ĐƯỜNG ĐỂ THOÁT KHỔ

“ Có trí tuệ có nghĩa là bạn sẽ có con đường để thoát khổ.”

“ Có trí tuệ nghĩa là bạn sẽ có sự thông tuệ về mọi việc trong cuộc sống.”

“ Có trí tuệ nghĩa là bạn sẽ hiểu rõ đúng sai để đưa ra quyết định đúng đắn trong cuộc đời.”

Cái khổ nhất của con người không phải là đói rét; cũng không phải là những sai lầm vấp ngã, mà chính là không có trí tuệ để tìm ra con đường đúng đắn để bước tiếp. Nhiều năm qua, Quỹ Khai Trí và Siêu thị Hạnh phúc 0 đồng triển khai các hoạt động thiện nguyện, luôn tâm niệm rằng “ BÁNH MÌ CỨU ĐÓI - SÁCH CỨU ĐỜI” – những cuốn sách luôn là người đồng hành quan trọng giúp những hoàn cảnh khó khăn thoát nghèo bền vững, vì vậy dự án “ Thư viện Hạnh Phúc” ra đời mục tiêu đến năm 2023 là 100 Thư viện hạnh phúc tại các điểm trường mong muốn lan tỏa văn hóa đọc sách tới trẻ em.

“Thư viện Hạnh Phúc” có các hoạt động thường niên như sau:

- Tặng tủ sách cho các điểm trường mong muốn xây dựng văn hóa đọc cho học sinh.
- Chương trình “ Đại sứ sách” Cuộc thi về chia sẻ cảm nhận về cuốn sách mà học sinh yêu thích. Với mỗi đại sứ sách là học sinh sẽ nhận được bằng khen và phần thưởng. Với mỗi điểm trường có hoạt động tốt sẽ nhận được tài trợ sách tiếp theo cho các kì học hoặc Quỹ sẽ đồng hành cùng trường trong các hoạt động khác.

Sách chính là chìa khóa vạn năng mở ra những cánh cửa tri thức giúp con người hiểu sâu sắc về cuộc sống và quay vào bên trong để thấu hiểu chính mình và thật hạnh phúc khi API và Apec Group có thể cùng đồng hành với các em nhỏ trong chặng đường trau dồi tri thức và nhân cách này.

3.

Triệu nụ cười Việt Nam

“TRIỆU NỤ CƯỜI VIỆT NAM” là chương trình từ thiện nhân đạo do tập đoàn Apec Group và Quỹ Khai Trí phối hợp cùng các tổ chức: Bệnh viện Đại học Y Hà Nội, Operation Smile, Bộ đội biên phòng vùng cao...và các tổ chức khác thực hiện. Các hoạt động bao gồm: Đỡ đầu cho trẻ em có hoàn cảnh khó khăn; Hỗ trợ cho bệnh nhi nghèo bị dị tật bẩm sinh môi, hàm ếch hoặc mắc bệnh tim bẩm sinh.

Đỡ đầu cho trẻ em khó khăn: Trẻ em từ lớp 6 trở lên có hoàn cảnh khó khăn và có nguyện vọng tiếp tục đi học hết lớp 12 hoặc học nghề tới năm 18 tuổi nhưng chưa có cá nhân/tổ chức nhận đỡ đầu. Hỗ trợ cho bệnh nhi nghèo: Trẻ em dưới 16 tuổi mắc dị tật bẩm sinh môi, hàm ếch hoặc mắc bệnh tim bẩm sinh và có hoàn cảnh gia đình khó khăn: Thuộc hộ nghèo hoặc cận nghèo. Chưa có đơn vị bảo trợ, hoặc chỉ được bảo trợ một phần kinh phí.



Bảo vệ môi trường

Đánh giá tác động đến môi trường

1.

Tác động kinh tế trực tiếp

KẾT QUẢ KINH DOANH TÍCH CỰC

Chiến lược của API luôn đề cao hiệu quả kinh tế nhằm hướng đến việc mang lại lợi ích dài hạn cho cộng đồng, góp phần giải quyết các bài toán quy hoạch và phát triển đô thị.

Năm 2023, hoạt động kinh doanh của API chịu ảnh hưởng bởi tình hình vĩ mô, diễn biến đi xuống thị trường BĐS và tình trạng pháp lý chung của thị trường BĐS. Mặc dù vậy, API đã có chiến lược lâu dài về phát triển BĐS trung - cao cấp với 03 dòng sản phẩm chính là BĐS Đô thị, BĐS Đô thị du lịch, và BĐS Công nghiệp. Do đó, với việc chủ động vận dụng các thông lệ hiệu quả trong nước và quốc tế trong hoạt động kinh doanh cũng như quản trị công ty, Tập đoàn đang hướng đến hiệu quả kinh doanh dài hạn và bền vững.

ĐÓNG GÓP CHO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

API luôn ưu tiên chấp hành đầy đủ các nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp cho Ngân sách Nhà nước và trong năm 2023, mức thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước của Công ty là 5,2 tỷ đồng.

2.

Tác động kinh tế gián tiếp

TẠO CƠ HỘI VIỆC LÀM, THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN KINH TẾ

Cùng với lực lượng nhân sự lớn mạnh, API chú trọng quan tâm phát triển chất lượng nguồn nhân lực thông qua việc cải tiến môi trường làm việc, cung cấp các chương trình đào tạo, bổ sung kiến thức, kĩ năng cho người lao động. Cán bộ công nhân viên được tiếp cận các ứng dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại trong môi trường

làm việc chuyên nghiệp. Với chính sách và thực tế triển khai đào tạo nhân lực áp dụng cho toàn hệ thống, chúng tôi đang xây dựng một môi trường lao động dồi dào có chất lượng cao, tạo tiền đề cho việc nâng cao trình độ của lực lượng lao động trên cả nước nói chung.



NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM DỊCH VỤ, TĂNG CƯỜNG NĂNG LỰC HỘI NHẬP QUỐC TẾ

Trong hoạt động kinh doanh của mình, API không chỉ dừng ở việc chấp hành nghiêm và đầy đủ các quy định của Nhà nước về hoạt động kinh doanh và các quy định khác có liên quan mà còn tích cực phát triển các sản phẩm mới trên thị trường bất động sản.

API là chủ đầu tư quốc nội tiên phong phát triển chuỗi khách sạn cao cấp gắn liền với định hướng "affordable luxury". Mô hình kinh tế san sẻ lợi ích với khách hàng được API đề cao và phát triển thành dòng sản phẩm sang trọng nhưng giá trị căn hộ được đưa về mức hợp lý, phù hợp với điều kiện kinh tế của đa phần người Việt Nam.

Thông qua các thiết kế khác biệt, luôn tôn trọng và tôn vinh bản sắc văn hóa địa phương. Các dự án của API khi bàn giao tới tay khách hàng đều nhận được những lời khen ngợi về sự khác biệt và chính chu trong từng chi tiết, dù chúng ta phát triển sản phẩm BĐS với giá trị thật nhất có thể. Bằng tình yêu văn hóa, yêu truyền thống và nguồn gốc, API đang và sẽ triển khai các dự án ý nghĩa hơn nữa như kiến tạo sân chơi cho trẻ em, dự án chăm sóc sức khỏe người Việt bằng các khoáng chất tự nhiên và công nghệ hiện đại nhất...

PHÁT TRIỂN DU LỊCH TẠI ĐỊA PHƯƠNG

Các dự án của API đều được đặt tại những địa phương có tiềm năng du lịch cao bao gồm: Bắc Ninh, Bắc Giang, Lạng Sơn, Mũi Né, Phú Yên, ... Với mục tiêu nâng tầm nghỉ dưỡng của Việt Nam, API đã và đang xây

dựng những công trình biểu tượng, là nơi lý tưởng để nghỉ dưỡng và thu hút khách du lịch hàng năm, mang lại làn gió mới cho du khách trong và ngoài nước, đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng cao cấp của du khách, tạo việc làm và góp phần phát triển du lịch tại địa phương.

Tuân thủ bảo vệ môi trường

1.

Kiểm soát tốt việc sử dụng và tiêu thụ năng lượng

Chúng tôi hiểu rằng việc giám sát quá trình sử dụng nguồn năng lượng, tài nguyên thiên nhiên, ứng dụng công nghệ giảm thiểu tác động đến môi trường và triển khai các hoạt động ứng phó với biến đổi khí hậu là những hành động nhỏ nhưng vô cùng cần thiết giúp bảo vệ môi trường chung của cộng đồng. Nhằm kiểm soát tốt hơn tiêu thụ năng lượng trong quá trình hoạt động, API đã thực hiện theo dõi tiêu thụ điện năng và xăng định kỳ hàng tháng, đồng thời tuyên truyền ý thức tiết kiệm tới các cán bộ công nhân viên.

Nhận thức được những tác động từ biến đổi khí hậu và hoạt động của con người đối với môi trường, API đã tăng cường truyền thông nội bộ nhằm nâng cao ý thức bảo vệ môi trường của cán bộ nhân viên thông qua việc tiết kiệm năng lượng tiêu thụ tại trụ sở chính và các chi nhánh trong toàn hệ thống. Bên cạnh đó, chúng tôi cũng đầu tư ứng dụng công nghệ thông tin, nhằm số hóa các giao dịch hoạt động, giảm lượng giấy thải ra môi trường.

Về không gian làm việc, các phòng làm việc

tại API đều có khả năng mở cửa sổ kính hợp lý kết hợp các hình thức che nắng để vừa được thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên và hạn chế nóng khi cần, hạn chế được ảnh hưởng của bức xạ mặt trời, vừa chống mất nhiệt khi có điều hòa không khí. Khi tiến hành cải tạo các khu vực văn phòng, API đều yêu cầu đơn vị thi công cung cấp giải pháp hạn chế tăng nhiệt độ trong nhà do hiệu ứng nhà kính gây ra khi có màng kính lớn, hoặc kết cấu bao che chủ yếu bằng kính. Nhận thức rằng nhiều khu vực trong văn phòng làm việc khi không có người ở hay không sử dụng nếu vẫn dùng thiết bị điện cho tất cả các khu vực này sẽ làm tăng tổng chi phí, vì vậy lắp cảm biến sẽ khắc phục được tình trạng này. Vì vậy API đã lắp đặt cảm biến cho một số khu vực tại hành lang, khu vệ sinh... tại văn phòng trụ sở chính. Cảm biến phòng và khu vực có thể đảm nhận cả việc ngắt điện, tắt nước khi không cần thiết. Trong các tòa nhà, thành phần tiêu thụ điện năng chủ yếu gồm hệ thống điều hòa không khí và các thiết bị phụ trợ (bơm nước, quạt gió), hệ thống chiếu sáng, hệ thống thiết bị văn phòng, hệ thống thang máy và các thiết bị

văn phòng. Theo đó, tiềm năng tiết kiệm năng lượng trong các tòa nhà đến từ các thiết bị sẽ tạo ra tính tối ưu trong sử dụng năng lượng. Các dự án của API luôn được phân tích, dự báo các tác động của dự án đầu tư đến môi trường để đưa ra biện pháp bảo vệ môi trường ngay từ khi triển khai dự án.

HỆ THỐNG ĐIỀU HOÀ KHÔNG KHÍ, MÁY LỌC KHÔNG KHÍ

- Định kỳ bảo trì, bảo dưỡng máy móc thiết bị.
- Duy trì nhiệt độ văn phòng luôn ở mức 25 – 27°C, độ ẩm trung bình.
- Tắt toàn bộ hệ thống điều hòa sau 19h00.

HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG

- Thay thế hệ thống chiếu sáng hiệu suất thấp (bóng sợi đốt, đèn huỳnh quang chấn lưu sắt từ...) bằng các thiết bị chiếu sáng tiết kiệm điện (bóng compact tiết kiệm điện, chấn lưu điện tử...).
- Đối với các thiết bị chiếu sáng ngoài trời, điều khiển tắt bật theo các chế độ tự động (theo thời gian, theo độ sáng của môi trường...).

Theo dõi và kiểm soát lượng nước thải và nước sinh hoạt

- API đã và đang sử dụng nguồn nước sạch tập trung để phục vụ sinh hoạt và kinh doanh, xả thải vào nguồn nước theo quy định, thực hiện các biện pháp giảm thiểu nồng độ ô nhiễm của nước thải như nạo vét, thông hút hố ga, khử trùng bằng Clorin B, đảm bảo nước thải ra môi trường đạt chuẩn.

- Đối với nước thải: Đặt các biển báo, hướng dẫn sử dụng nước và vứt rác tại khu vực nhà vệ sinh. Nâng cao ý thức cán bộ nhân viên trong hoạt động sử dụng và xả thải nước, giữ gìn sạch sẽ các khu vực bồn rửa tay tránh gây tắc nghẽn đường ống. Đặt các khẩu hiệu nâng cao ý thức sử dụng nguồn nước tiết kiệm tại các khu vực như vòi nước, bồn rửa tay, toa lét, bình nước lọc.

- Đối với khí thải: Tổ chức các hoạt động tập thể, phong trào cán bộ trồng cây nhằm giảm bớt lượng khí thải trong các khu vực mà API hoạt động. Quy định khu vực riêng đặt các thiết bị văn phòng có lượng phát thải lớn như máy in, máy fax, bố trí hệ thống xử lý không khí riêng.

2.

Bảo vệ môi trường tại các dự án, công trường thi công

API nhận định việc đưa ra những biện pháp bảo vệ môi trường, phương thức quản lý môi trường tại các dự án, công trình của API là điều vô cùng cấp thiết và phải được thực hiện ngay từ khi dự án bắt đầu, bao gồm: Xây dựng hệ thống quản lý môi trường, quản lý tiếng ồn công trình, quản lý ô nhiễm vật liệu xây dựng...



CHƯƠNG 6

Báo cáo tài chính hợp nhất

Bảng cân đối kế toán hợp nhất	100
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	105
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	106

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Tài sản	Mã chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	1,714,186,256,488	2,102,335,918,408
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	62,619,487,326	68,023,668,860
1. Tiền	111	20,619,487,326	50,398,499,472
2. Các khoản tương đương tiền	112	42,000,000,000	17,625,169,388
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	233,942,275,971	247,841,391,091
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6,764,115,000	6,915,105,482
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	(5,017,251,307)	(2,571,701,739)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	232,195,412,278	243,497,987,348
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	496,577,014,756	654,155,474,431
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	127,088,903,419	137,170,096,199
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	18,944,787,341	22,441,249,514
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134	-	-
2. 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	143,066,500,000	242,178,500,000
1. 6. Phải thu ngắn hạn khác	136	209,592,845,047	252,919,105,813
2. 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(2,116,021,051)	(553,477,095)
3. 8. Tài sản Thiếu chờ xử lý	139	-	-
IV. Hàng tồn kho	140	877,474,425,687	1,080,994,005,934
2. 1. Hàng tồn kho	141	877,474,425,687	1,080,994,005,934
3. 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Tài sản	Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	43,573,052,748	51,321,378,092
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	17,544,806,034	16,671,640,495
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	26,028,246,714	34,333,513,947
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	-	316,223,650
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154	-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200	571,780,017,735	432,021,558,815
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	78,993,012,056	120,564,166,134
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	11,256,809,243	41,326,973,321
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	67,736,202,813	79,237,192,813
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	-	-
II. Tài sản cố định	220	191,294,034,850	182,778,028,858
1. Tài sản cố định hữu hình	221	191,200,900,052	182,691,328,836
- Nguyên giá	222	207,369,914,601	193,935,414,952
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(16,169,014,549)	(11,244,086,116)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	-	-
- Nguyên giá	225	-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226	-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	93,134,798	86,700,022
- Nguyên giá	228	392,728,000	337,728,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	(299,593,202)	(251,027,978)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Tài sản	Mã chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
III. Bất động sản đầu tư	230	105,856,776,554	-
- Nguyên giá	231	107,081,636,718	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232	(1,224,860,164)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	67,535,707,389	73,155,154,360
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	67,535,707,389	73,155,154,360
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	90,131,210,014	10,221,092,906
1. Đầu tư vào công ty con	251	-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	7,208,957,924	6,721,092,906
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	91,172,000,000	3,500,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(8,249,747,910)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260	37,969,276,872	45,303,116,557
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	37,969,276,872	45,303,116,557
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	-	-
5. Lợi thế thương mại	269	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	2,285,966,274,223	2,534,357,477,223
NGUỒN VỐN			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Tài sản	Mã chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300	1,354,624,620,157	1,549,200,635,231
I. Nợ ngắn hạn	310	1,236,993,133,431	1,275,348,167,928
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	105,255,315,228	187,777,126,854
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	194,123,300,791	242,219,979,890
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5,201,439,103	7,674,862,442
4. Phải trả người lao động	314	4,834,263,068	4,903,422,781
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	142,949,913,341	138,259,185,310
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	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	153,819,183,677	168,691,955,825
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	630,711,728,327	525,723,644,930
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	97,989,896	97,989,896
13. Quỹ bình ổn giá	323	-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324	-	-
II. Nợ dài hạn	330	117,631,486,726	273,852,467,303
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	45,889,440,931	45,860,005,476
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	69,480,000,000	226,256,600,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	2,262,045,795	1,735,861,827
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Tài sản	Mã chỉ tiêu	Số đầu năm		
D - D.VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	931,341,654,066		985,156,841,992
I. I. Vốn chủ sở hữu	410	931,341,654,066		985,156,841,992
1. 1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	840,839,760,000		840,839,760,000
- - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	840,839,760,000		840,839,760,000
- - Cổ phiếu ưu đãi	411b	-		-
2. 2. Thặng dư vốn cổ phần	412	-		-
3. 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-		-
4. 4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	-		-
5. 5. Cổ phiếu quỹ	415	-		-
6. 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-		-
7. 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-		-
8. 8. Quỹ đầu tư phát triển	418	-		-
9. 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-		-
10. 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-		-
11. 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	65,802,194,996		121,640,648,792
- - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	121,640,648,792		121,640,648,792
- - LNST chưa phân phối kỳ này	421b	(55,838,453,796)		-
12. 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-		-
13. 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	24,699,699,070		22,676,433,200
II. II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-		-
1. 1. Nguồn kinh phí	431	-		-
2. 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-		-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	2,285,966,274,223		2,534,357,477,223

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2024
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Văn Ly

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	210,997,766,321	782,603,716,800
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	17,812,053,373	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	193,185,712,948	782,603,716,800
4. Giá vốn hàng bán	11	136,612,796,058	573,442,545,335
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	56,572,916,890	209,161,171,465
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	49,206,287,821	114,360,629,989
7. Chi phí tài chính	22	80,986,752,598	59,414,654,337
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	58,299,638,978	56,606,086,385
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24	487,865,018	(147,209,015)
9. Chi phí bán hàng	25	23,750,196,692	54,672,153,268
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	42,436,567,312	56,817,374,590
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30	(40,906,446,873)	152,470,410,244
12. Thu nhập khác	31	4,998,682,365	12,731,376,270
13. Chi phí khác	32	9,847,728,272	27,725,281,864
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	(4,849,045,907)	(14,993,905,594)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	(45,755,492,780)	137,476,504,650
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	7,533,511,178	25,175,620,757
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	526,183,968	(8,981,122,420)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	(53,815,187,926)	121,282,006,313
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	(55,838,453,796)	121,131,341,949
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	2,023,265,870	150,664,364
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70	(664)	1,441
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	-	-

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2024
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Văn Ly

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Nguồn vốn	Mã chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(45,755,492,780)	137,476,504,650
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	02	6,198,353,821	7,806,623,414
- Các khoản dự phòng	03	12,257,841,434	2,571,701,739
- 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	(49,206,287,821)	(112,663,032,820)
- Chi phí lãi vay	06	58,299,638,978	56,606,086,385
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(18,205,946,368)	91,797,883,368
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	63,239,907,924	99,432,280,247
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	83,003,443,880	355,651,339,927
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(145,150,269,862)	(580,070,771,134)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	6,460,674,146	12,427,950,798
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	150,990,482	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(40,705,504,447)	(43,659,770,383)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10,151,736,501)	(46,484,007,122)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(61,358,440,746)	(110,905,094,299)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(55,000,000)	(6,081,173,238)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	1,760,281,696
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(197,050,000,000)	(290,550,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	285,852,575,070	84,329,910,869
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(3,500,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	160,000,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	18,995,200,745	16,436,844,334
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	107,742,775,815	(37,604,136,339)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Nguồn vốn	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	18,800,000,000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	274,622,336,865	582,400,864,179
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(326,410,853,468)	(449,812,334,735)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(51,788,516,603)	151,388,529,444
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(5,404,181,534)	2,879,298,806
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	68,023,668,860	65,144,370,054
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	62,619,487,326	68,023,668,860

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Văn Ly