



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

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

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	13 - 50

\*\*\*\*\*

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

### Khái quát về Công ty

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 20 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy phép chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 20 được cấp ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Trụ sở hoạt động:

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

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

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

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

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thanh	Chủ tịch	Ngày 24 tháng 6 năm 2021
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên	Ngày 24 tháng 6 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Ly	Thành viên	Ngày 03 tháng 11 năm 2021

#### Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng ban	Ngày 24 tháng 6 năm 2021
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên	Ngày 24 tháng 6 năm 2021
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên	Ngày 03 tháng 11 năm 2021

#### Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Phạm Văn Dũng	Tổng Giám đốc	Ngày 14 tháng 9 năm 2021
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Ngày 13 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Văn Ly	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 12 tháng 7 năm 2021
Bà Nguyễn Hoài Giang	Kế toán trưởng	Ngày 22 tháng 7 năm 2020

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

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Thanh – Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021).

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

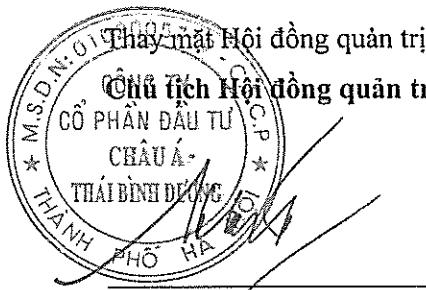
- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải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

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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Thị Thanh

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số: 2.0416/23/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

#### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, Chúng tôi cũng lưu ý người đọc đến thuyết minh số VI.6a trong bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó mô tả về nội dung các khoản tạm ứng thực hiện dự án cho cán bộ công nhân viên trong Công ty, để thực hiện các giao dịch liên quan đến việc triển khai các dự án tiềm năng.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

**Chi nhánh Hà Nội**



31/03/2023

**Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc**

*Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 2897-2020-008-1*

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023



**Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên**

*Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 4028-2022-008-1*



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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.102.335.918.408</b>	<b>2.235.155.479.693</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	68.023.668.860	65.144.370.054
1. Tiền	111		50.398.499.472	42.946.311.362
2. Các khoản tương đương tiền	112		17.625.169.388	22.198.058.692
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		247.841.391.091	285.693.003.699
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.915.105.482	6.915.105.482
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(2.571.701.739)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	243.497.987.348	278.777.898.217
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		654.155.474.431	296.509.106.962
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	137.170.096.199	142.725.381.994
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	22.441.249.514	64.837.725.076
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	242.178.500.000	678.500.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	252.919.105.813	88.820.976.987
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(553.477.095)	(553.477.095)
8. Tài sản thiêu chò xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.080.994.005.934	1.525.802.869.197
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.080.994.005.934	1.525.802.869.197
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		51.321.378.092	62.006.129.781
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	16.671.640.495	19.315.653.614
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		34.333.513.947	42.109.595.644
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	316.223.650	580.880.523
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>432.021.558.815</b>	<b>614.964.303.269</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>120.564.166.134</b>	<b>350.938.292.215</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	41.326.973.321	78.778.699.932
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	-	215.904.832.200
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	79.237.192.813	56.254.760.083
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>182.778.028.858</b>	<b>122.948.009.162</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	182.691.328.836	122.619.148.540
<i>Nguyên giá</i>	222		193.935.414.952	140.941.558.352
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(11.244.086.116)	(18.322.409.812)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	86.700.022	328.860.622
<i>Nguyên giá</i>	228		337.728.000	711.048.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(251.027.978)	(382.187.378)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>73.155.154.360</b>	<b>79.104.645.735</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	73.155.154.360	79.104.645.735
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>10.221.092.906</b>	<b>6.886.301.921</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	6.721.092.906	6.868.301.921
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	3.500.000.000	18.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>45.303.116.557</b>	<b>55.087.054.236</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	45.303.116.557	55.087.054.236
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.534.357.477.223</b>	<b>2.850.119.782.962</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.549.200.635.231</b>	<b>2.005.044.947.283</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.275.348.167.928</b>	<b>1.938.895.288.320</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	187.777.126.854	227.565.533.062
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	242.219.979.890	620.799.438.471
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	7.674.862.442	33.307.579.200
4. Phải trả người lao động	314		4.903.422.781	7.553.361.820
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	138.259.185.310	251.988.037.163
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	V.16a	168.691.955.825	159.561.403.914
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	525.723.644.930	637.819.046.246
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		97.989.896	300.888.444
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>273.852.467.303</b>	<b>66.149.658.963</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	45.860.005.476	45.860.005.476
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	226.256.600.000	9.572.669.240
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.18	1.735.861.827	10.716.984.247
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>985.156.841.992</b>	<b>845.074.835.679</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.19	<b>985.156.841.992</b>	<b>845.074.835.679</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		840.839.760.000	382.200.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền表决 quyết	411a		840.839.760.000	382.200.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	135.563.589.998
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	1.293.626.226
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		121.640.648.792	322.291.850.619
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		509.306.843	322.291.850.619
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		121.131.341.949	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		22.676.433.200	3.725.768.836
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.534.357.477.223</b>	<b>2.850.119.782.962</b>

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang



Nguyễn Thị Thanh

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	782.603.716.800	1.168.012.481.708
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		782.603.716.800	1.168.012.481.708
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	573.442.545.335	758.816.001.731
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		209.161.171.465	409.196.479.977
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	114.360.629.989	22.384.628.348
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	59.414.654.337	32.379.886.616
Trong đó: chi phí lãi vay	23		56.606.086.385	34.878.655.425
8. Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2c	(147.209.015)	(440.922.179)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	54.672.153.268	65.886.470.804
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	56.817.374.590	67.012.796.933
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		152.470.410.244	265.861.031.793
12. Thu nhập khác	31	VI.7	12.731.376.270	11.526.614.749
13. Chi phí khác	32	VI.8	27.725.281.864	6.383.604.604
14. Lợi nhuận khác	40		(14.993.905.594)	5.143.010.145
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		137.476.504.650	271.004.041.938
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	25.175.620.757	64.239.387.007
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại	52	V.18	(8.981.122.420)	5.237.115.863
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		121.282.006.313	201.527.539.068
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		121.131.341.949	201.471.479.158
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		150.664.364	56.059.910
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	1.441	4.544
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	1.441	4.544

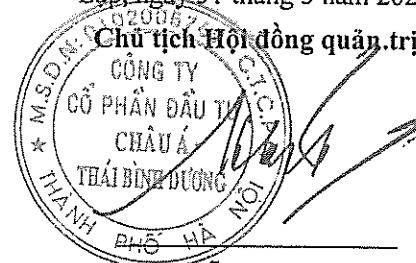
Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023



Nguyễn Thị Thanh

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO LUU CHUYEN TIEN TE HOP NHAT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>137.476.504.650</b>	<b>271.004.041.938</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02 V.9,10	7.806.623.414	7.256.649.707
- Các khoản dự phòng	03	2.571.701.739	(2.218.996.300)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05 VI.3	(112.663.032.820)	(14.041.204.020)
- Chi phí lãi vay	06 VI.4	56.606.086.385	34.878.655.425
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>91.797.883.368</b>	<b>296.879.146.750</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	99.432.280.247	(128.469.311.037)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	355.651.339.927	108.731.562.491
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(580.070.771.134)	(480.342.946.563)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	12.427.950.798	35.792.627.424
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(485.949.824)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(43.659.770.383)	(14.714.779.006)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.14	(46.484.007.122)	(32.047.149.135)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	12.783.291
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(110.905.094.299)</b>	<b>(214.644.015.609)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
<b>1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>21</b>	<b>(6.081.173.238)</b>	<b>(91.097.500)</b>
<b>2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>22</b>	<b>1.760.281.696</b>	-
<b>3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác</b>	<b>23</b>	<b>(290.550.000.000)</b>	<b>(207.576.258.662)</b>
<b>4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác</b>	<b>24</b>	<b>84.329.910.869</b>	<b>160.597.871.040</b>
<b>5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>25</b>	<b>(3.500.000.000)</b>	<b>(3.000.000)</b>
<b>6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>26</b>	<b>160.000.000.000</b>	-
<b>7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia</b>	<b>27</b>	<b>16.436.844.334</b>	<b>20.023.507.540</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(37.604.136.339)</b>	<b>(27.048.977.582)</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31 V.19	18.800.000.000	117.100.100.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33 V.17	582.400.864.179	661.625.730.090
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.17	(449.812.334.735)	(629.892.833.114)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(10.515.849.600)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>151.388.529.444</b>	<b>138.317.147.376</b>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	<b>50</b>	<b>2.879.298.806</b>	<b>(103.375.845.815)</b>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	<b>60</b> V.1	<b>65.144.370.054</b>	<b>168.520.215.869</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>	<b>70</b> V.1	<b>68.023.668.860</b>	<b>65.144.370.054</b>

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023



Nguyễn Thị Thanh

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Tập đoàn thông thường là trong vòng 12 tháng.

#### 5. Đặc điểm hoạt động Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm, doanh thu của Tập đoàn chủ yếu là doanh thu bán bất động sản tại các dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên, đường Đại lộ Hùng Vương, phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên của Công ty mẹ. Doanh thu bán bất động sản tại dự án Royal Park Huế của Công ty Cổ phần Apec Land Huế giảm do trong năm Công ty đang tiếp tục đầu tư các phân khu A và D của dự án, các khu B và C đã bàn giao phần lớn cho khách hàng.

#### 6. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 05 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

##### 6a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

###### Thoái đầu tư và mất quyền kiểm soát

Ngày 30 tháng 11 năm 2022 Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh thay đổi thông tin về chủ sở hữu là Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam đã giải thể trong năm 2022.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Tài sản và nợ phải trả của các công ty con tại ngày thoái vốn như sau:

	Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam	Công
<b>Tài sản</b>	<b>201.222.845.205</b>	<b>21.569.000</b>	<b>201.244.414.205</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.300.879.675	21.569.000	12.322.448.675
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.854.424.637	-	6.854.424.637
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	62.627.945.410	-	62.627.945.410
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.227.662.058	-	1.227.662.058
Phải thu về cho vay ngắn hạn	9.000.000.000	-	9.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	3.023.564.235	-	3.023.564.235
Hàng tồn kho	60.973.430.119	-	60.973.430.119
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	8.457.552.006	-	8.457.552.006
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	164.192.091	-	164.192.091
Phải thu dài hạn khác	4.855.000.000	-	4.855.000.000
Tài sản cố định hữu hình	31.615.234.974	-	31.615.234.974
Đầu tư vào Công ty con	22.960.000	-	22.960.000
Tài sản dài hạn khác	100.000.000	-	100.000.000
<b>Nợ phải trả</b>	<b>127.938.665.988</b>	<b>-</b>	<b>127.938.665.988</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	39.742.864.857	-	39.742.864.857
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	95.916.919	-	95.916.919
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	-	-	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	32.757.257.784	-	32.757.257.784
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16.363.636	-	16.363.636
Phải trả ngắn hạn khác	20.123.364.244	-	20.123.364.244
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	35.000.000.000	-	35.000.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	202.898.548	-	202.898.548
<b>Tài sản thuần</b>	<b>73.284.179.217</b>	<b>21.569.000</b>	<b>73.305.748.217</b>
<b>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tài sản thuần của Tập đoàn</b>	<b>73.284.179.217</b>	<b>21.569.000</b>	<b>73.305.748.217</b>
<b>Tỷ lệ vốn chuyển nhượng</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>
<b>Tài sản thuần chuyển nhượng</b>	<b>73.284.179.217</b>	<b>21.569.000</b>	<b>73.305.748.217</b>

Lãi/(Lỗ) liên quan đến thoái vốn tại các công ty con như sau:

	Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam	Công
Giá chuyển nhượng	160.000.000.000	-	160.000.000.000
Giá trị còn lại của chênh lệch đánh giá lại tài sản	(73.284.179.217)	(21.569.000)	(73.305.748.217)
<b>Lãi/(Lỗ) thoái vốn</b>	<b>86.715.820.783</b>	<b>(21.569.000)</b>	<b>86.694.251.783</b>

Tiền thu thuần từ việc thoái vốn tại các công ty con:

Thu bằng tiền	160.000.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền tại các công ty con tại ngày chuyển nhượng	(12.322.448.675)
<b>Tiền thu thuần</b>	<b>147.677.551.325</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## 6b. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land Huế	30 Lê Lợi, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Ngã 3 Bắc Nam, tổ 22, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	Tầng 9, tòa nhà HCC, 28 Lý Thường Kiệt, phường Vĩnh Ninh, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	90,16%	90,16%	90,16%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang, Tháp Chàm, Ninh Thuận	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	55%	55%	55%
Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị	91 Lê Duẩn, phường Đông Thành, thành phố Đông Hà, Quảng Trị	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	51%	51%	51%

## 6c. Tình hình hoạt động của các Công ty con trong năm

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

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

## 6d. Danh sách công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

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

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

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

## 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 145 nhân viên đang làm việc tại các Công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 213 nhân viên).

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

### 1. Năm tài chính

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

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

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

### 2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

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

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

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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

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

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

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Tập đoàn so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

## *Các khoản cho vay*

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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

## 5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

## 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản: bao gồm các chi phí thuê nhà thầu thực hiện các hạng mục của dự án bất động sản và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Hàng hóa bất động sản (là các bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn): bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Hàng hóa khác: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

## 7. Chi phí trả trước

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

### Công cụ, dụng cụ

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

### Chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao

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

## 8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chi được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	20 - 50
Máy móc thiết bị	3 - 5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3 - 7

## 9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn là chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 - 5 năm.

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Vốn chủ sở hữu

### Vốn góp của chủ sở hữu

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

### Thặng dư vốn cổ phần

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

## 13. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## 14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

### *Chính sách bàn giao và thu hồi căn hộ*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

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

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

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

### *Tiền lãi*

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## 15. Chi phí đi vay

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

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

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

## 16. Các khoản chi phí

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

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

## 17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

### Thuế thu nhập hiện hành

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

### Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

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

## 18. Bên liên quan

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

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

## 19. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	33.831.314	227.380.284
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	50.268.800.730	36.923.279.412
Tiền gửi tại Công ty chứng khoán <sup>(i)</sup>	95.867.428	5.795.651.666
Các khoản tương đương tiền ( <i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i> )	17.625.169.388	22.198.058.692
<b>Cộng</b>	<b>68.023.668.860</b>	<b>65.144.370.054</b>

<sup>(i)</sup> Là tiền dư tại Tài khoản mở tại Công ty Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (Bên liên quan).

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

### 2a. *Chứng khoán kinh doanh*

	Số cuối năm	Số đầu năm				
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<i>Cổ phiếu niêm yết</i>	<u>3.925.795.482</u>	<u>1.590.345.400</u>	<u>(2.334.926.000)</u>	<u>3.925.795.482</u>	<u>7.344.608.800</u>	-
CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	3.920.700.000	1.586.950.000	(2.333.750.000)	3.920.700.000	7.337.310.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải	990.482	1.587.500	-	990.482	3.683.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	1.807.900	(1.176.000)	4.105.000	3.615.800	-
<i>Cổ phiếu không niêm yết</i>	<u>2.839.310.000</u>	-	<u>(236.775.739)</u>	<u>2.839.310.000</u>	-	-
CTCP Len Hà Đông <sup>(i)</sup>	2.138.120.000	-	-	2.138.120.000	-	-
CTCP Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco <sup>(ii)</sup>	701.190.000	-	(236.775.739)	701.190.000	-	-
<i>Uỷ thác đầu tư<sup>(iii)</sup></i>	<u>150.000.000</u>	-	-	<u>150.000.000</u>	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>6.915.105.482</u></b>	<b><u>(2.571.701.739)</u></b>	<b><u>6.915.105.482</u></b>			-

- <sup>(i)</sup> Trong nhiều năm gần đây, Công ty không thu thập được báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Len Hà Đông để đánh giá trích lập dự phòng (nếu có).
- <sup>(ii)</sup> Đến thời điểm lập báo cáo này Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco năm 2022 để đánh giá trích lập dự phòng (nếu có).
- <sup>(iii)</sup> Khoản tiền lưu ký chứng khoán và khoản tiền ủy thác cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (bên liên quan) để thực hiện đầu tư chứng khoán cho Công ty.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	2.556.996.300
Trích lập dự phòng bổ sung	2.571.701.739	
Hoàn nhập dự phòng	-	(2.556.996.300)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>2.571.701.739</u></b>	<b>-</b>

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

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 4,8%/năm đến 8%/năm. Các khoản tiền gửi này có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

Trong đó, các hợp đồng có kỳ hạn 12 tháng có số dư tại ngày 31/12/2022 là 149.524.253.330 VND được cầm cố thẻ chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân.

### 2c. Đầu tư vào công ty liên kết

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107001302 thay đổi 04 ngày 21 tháng 8 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam có vốn điều lệ là 39.874.500.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn sở hữu 1.000.000 cổ phần, tương ứng 25,8% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam (không thay đổi so với số đầu năm).

	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá gốc	10.000.000.000	10.000.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(3.278.907.094)	(3.131.698.079)
<b>Cộng</b>	<b><u>6.721.092.906</u></b>	<b><u>6.868.301.921</u></b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.868.301.921	7.309.224.100
Tăng (giảm) trong năm	(147.209.015)	(440.922.179)
<b>Cộng</b>	<b>6.721.092.906</b>	<b>6.868.301.921</b>

## Tình hình hoạt động của công ty liên kết

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

## Giao dịch với công ty liên kết

Tập đoàn chỉ phát sinh giao dịch bán hàng hóa cho công ty liên kết, số tiền 318.883.205 VND (năm trước là 244.071.137 VND).

### 2d. Đầu tư vào đơn vị khác

Là khoản Công ty mẹ góp vốn vào Công ty Cổ phần Quản lý vận hành bất động sản Mandala. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0109091118 ngày 19 tháng 02 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty Cổ phần Quản lý vận hành bất động sản Mandala có vốn điều lệ là 100.000.000.000 VND.

Theo Nghị quyết số 25/2022/HĐQT-NQ ngày 07/6/2022, Công ty mua 1.900.000 cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala, giá mua 10.000 VND/cổ phần, tỷ lệ sở hữu 19% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã góp vốn theo tiến độ thông báo, số tiền 3.500.000.000 VND, tương đương 350.000 cổ phần.

### 2e. Giá trị hợp lý

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

## 3. Phải thu của khách hàng

### 3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>10.762.339.952</b>	<b>156.987.289</b>
Ông Phạm Duy Hưng	115.500.000	115.500.000
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	344.393.858	41.487.289
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	300.672.006	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	10.001.774.088	-
<b>Phải thu các khách hàng khác (Dự án Bất động sản)</b>	<b>126.407.756.247</b>	<b>142.568.394.705</b>
Dự án Đa Hội	8.036.134.916	7.046.312.190
Dự án Mandala Wyndham Phú Yên	40.464.717.809	13.732.282.981
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang (xem Thuyết minh V.3c)	35.530.375.802	21.443.659.314
Dự án Royal Park Bắc Ninh	-	62.022.565.474
Dự án Royal Park Huế	42.152.100.739	38.116.778.891
Các khách hàng khác	224.426.981	206.795.855
<b>Cộng</b>	<b>137.170.096.199</b>	<b>142.725.381.994</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## 3b. Phải thu khách hàng dài hạn

Là các khoản phải thu khách hàng mua bất động sản Dự án Apec Aquapark Bắc Giang theo chính sách bán hàng trả chậm, có thời gian thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính (xem Thuyết minh V.3c).

## 3c. Thông tin bổ sung về các khoản phải thu khách hàng Dự án Aquapark Bắc Giang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng ngắn hạn	35.530.375.802	21.443.659.314
Phải thu khách hàng dài hạn	41.326.973.321	78.778.699.932
<b>Cộng (*)</b>	<b>76.857.349.123</b>	<b>100.222.359.246</b>

(\*) Trong đó:

*Khách hàng nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ 95% giá trị hợp đồng* 8.442.652.547 10.337.430.822

*Khách hàng áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt (xem Thuyết minh IV.13)* 68.414.696.576 89.884.928.424

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư phải thu các khách hàng đã quá hạn thanh toán theo tiến độ cam kết là 4.052.818.025 VND, trong đó, khách hàng chậm thanh toán trên 3 tháng là 3.550.990.221 VND. Công ty đang tiếp tục đôn đốc khách hàng thanh toán, trước khi áp dụng biện pháp thu hồi căn hộ.

## 4. Trả trước cho người bán

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>7.700.000</b>	<b>100.000.000</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala - Chi nhánh Bắc Ninh	7.700.000	-
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>22.433.549.514</b>	<b>64.737.725.076</b>
Công ty Cổ phần Sáng Ban Mai	-	4.596.095.504
Công ty TNHH Xây dựng và Thương Mại Liên Minh	-	5.544.299.427
Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Hương Thủy	-	2.564.626.000
Các nhà cung cấp khác	22.433.549.514	52.032.704.145
<b>Cộng</b>	<b>22.441.249.514</b>	<b>64.837.725.076</b>

### 4b. Trả trước cho người bán dài hạn

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

Tổng giá trị hợp đồng là 719.682.774.000 VND, trong đó: Đợt 1 thanh toán 30% trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng; Đợt 2 (20%); Đợt 3 (20%) và Đợt 4 (30%) sẽ thanh toán theo các

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

thời điểm (i) hoàn thành giải phóng mặt bằng diện tích thuê; (ii) Bên A được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, hoàn thiện cơ sở hạ tầng và đủ điều kiện bàn giao diện tích thuê; và (iii) Bên B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn thành việc thanh toán Đợt 1, số tiền 215.904.832.200 VND và tại thời điểm này, Công ty dự kiến sẽ tiếp nhận được lô đất vào năm 2024 – 2025, do đó, khoản ứng trước theo hợp đồng được trình bày là “Trả trước người bán dài hạn”.

Do tình hình nguồn vốn không đảm bảo cho việc tiếp tục hợp đồng và dự báo nhu cầu đầu tư bất động sản khu công nghiệp sẽ sụt giảm, Công ty đã thực hiện thanh lý hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Nguyên và đã nhận lại toàn bộ tiền ứng vào tháng 10/2022.

## 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cho các bên liên quan vay</b>	<b>119.178.500.000</b>	<b>678.500.000</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (lãi suất 0%/năm)	678.500.000	678.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh (lãi suất 5%/năm)	7.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi (lãi suất 15%/năm)	101.500.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên Đường Hồng (lãi suất 15%/năm)	10.000.000.000	-
<b>Cho các tổ chức khác vay</b>	<b>123.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (lãi suất 15%/năm)	123.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>242.178.500.000</b>	<b>678.500.000</b>

## 6. Phải thu khác

### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>3.923.362.955</b>		<b>30.659.127.730</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam – Tiền lãi cho vay	440.309.479	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên (xem thuyết minh V.6b)	-	-	30.659.127.730	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	2.144.086.547	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	1.338.966.929	-	-	-
- Chi hộ chi phí dự án	1.203.761.450	-	-	-
- Lãi cho vay	135.205.479	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>248.995.742.858</b>		<b>58.161.849.257</b>	
Thuế TNDN tạm nộp 1% của BDS <sup>(1)</sup>	2.206.712.651	-	6.272.941.392	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DPA – phải thu về tiền chuyen nhượng CP	634.500.000	-	634.500.000	-
Công ty Cổ phần Apec Finance	61.409.390	-	61.409.390	-

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group – Tiên lãi cho vay	9.428.630.137		984.986.302	
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala – Chi hộ	2.865.542.206	-	-	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay	6.930.231.545	-	6.241.425.466	-
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án <sup>(ii)</sup>	2.821.695.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái - Đặt cọc <sup>(iii)</sup>	7.194.490.000	-	-	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	1.461.098.582	-	1.486.098.582	-
Tạm ứng <sup>(iv)</sup>	189.784.334.489	-	18.603.199.438	-
<i>Bà Trần Thị Đạt</i>	70.351.344.359	-	5.000.000.000	-
<i>Bà Lê Thu Hương</i>	36.081.677.000	-	3.000.000.000	-
<i>Ông Nguyễn Việt Hoàng</i>	24.000.000.000	-	-	-
<i>Bà Trần Thanh Huyền</i>	50.000.000.000	-	-	-
<i>Các đối tượng khác</i>	9.351.313.130	-	10.603.199.438	-
Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Tỉnh Thừa Thiên Huế <sup>(v)</sup>	22.408.880.000	-	22.408.880.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	3.198.218.858	-	1.468.408.687	-
<b>Cộng</b>	<b>252.919.105.813</b>	<b>-</b>	<b>88.820.976.987</b>	<b>-</b>

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

(ii) Ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Nhà Máy Xử lí rác thải huyện Tây Hòa, số quyết định đầu tư 2079/QĐ-UBND do UBND tỉnh Phú Yên cấp ngày 14/12/2020. Thời hạn hoàn thành dự án, đưa dự án vào hoạt động là 21 tháng kể từ ngày quyết định đầu tư 14/12/2020. Dự án đang trong giai đoạn khảo sát, thiết kế xây dựng.

(iii) Đặt cọc để nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái theo Hợp đồng đặt cọc số 2004/2022/VT-API ngày 20 tháng 4 năm 2022, số tiền đặt cọc là 7.194.490.000 VND tương ứng với 100% giá trị hợp đồng, thời hạn đặt cọc đến ngày 31 tháng 12 năm 2022.

(iv) Khoản tạm ứng cho người lao động để thực hiện các giao dịch liên quan đến việc triển khai, đầu tư phát triển các dự án tiềm năng.

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

## 6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án <sup>(i)</sup>	40.602.190.978	48.278.885.978
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn <sup>(ii)</sup>	7.944.624.105	7.944.624.105
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên <sup>(iii)</sup>	30.659.127.730	-
Ký cược, ký quỹ khác	31.250.000	31.250.000
<b>Cộng</b>	<b>79.237.192.813</b>	<b>56.254.760.083</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án đầu tư Nhà Máy Xử lý rác thải huyện Tây Hòa	-	2.821.695.000
Dự án Dubai Ninh Thuận tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận.	39.221.822.748	39.221.822.748
Dự án Royal Park Huế tại Ban quản lý Khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế	1.380.368.230	1.380.368.230
Dự án Royal Park Bắc Ninh	-	4.855.000.000
<b>Cộng</b>	<b>40.602.190.978</b>	<b>48.278.885.978</b>

- (ii) Khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn theo 03 hợp đồng về việc cùng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án khu xử lý rác và lò đốt rác thải sinh hoạt tại 03 phường, tỉnh Bắc Ninh. Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, do Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn là bên thực hiện công tác kế toán và quyết toán thuế. Tổng số Công ty phải góp là 7.957.000.000 VND, số đã góp là 7.944.624.105 VND, 03 dự án đang triển khai hoạt động, đã có doanh thu, số lãi hợp tác kinh doanh được chia trong năm 2022 là 1.500.000.000 VND (năm trước là 231.603.346 VND) (xem thuyết minh số VI.3).
- (iii) Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên (bên liên quan) cho Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0108/2019/HĐHTKD-APEC ngày 01 tháng 8 năm 2019. Hiện tại dự án vẫn đang triển khai đầu tư, chưa hoàn thành, chưa có kết quả phân chia.

## 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm			Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng		Giá gốc	Dự phòng
<i>Nguyên liệu, vật liệu</i>				<b>358.131.678</b>	
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</i>	<b>625.645.404.489</b>			<b>492.972.020.528</b>	
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	114.262.712.508			118.856.346.189	
Dự án Aqua Park Bắc Giang (OCT5)	71.020.876.293			67.894.610.057	
Dự án Golden Palace Lạng Sơn <sup>(i)</sup>	88.233.237.384			85.907.027.373	
Dự án Royal Park Huế <sup>(ii)</sup>	286.918.609.498			201.527.162.853	
Dự án khu Đô thị số 5 Phường Túc Duyên	1.057.794.210			1.057.794.210	
Dự án Apec Dubai Tower Ninh Thuận	46.497.064.562			1.474.432.547	
Dự án khác	17.655.110.034			16.254.647.299	
<i>Hàng hóa bất động sản</i>	<b>441.454.385.060</b>			<b>1.017.753.371.219</b>	
Dự án Mandala Phú Yên	270.266.361.721			779.616.858.108	
Dự án Aqua Park Bắc Giang (OCT8)	171.188.023.339			200.484.603.504	
Dự án Royal Park Bắc Ninh	-			37.651.909.607	
<i>Hàng hóa</i>	<b>13.894.216.385</b>			<b>14.719.345.772</b>	
<b>Cộng</b>	<b>1.080.994.005.934</b>			<b>1.525.802.869.197</b>	

- (i) Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Indovina Bank – Chi nhánh Đông Đa.
- (ii) Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Xuân.

Chi phí lãi vay được vốn hóa năm nay là 1.958.192.253 VND (năm trước là 15.098.304.031 VND)

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## 8. Chi phí trả trước

### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	43.750.003	61.529.100
Chi phí bán hàng dự án Royal Park Huế	15.919.519.280	18.234.675.896
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	708.371.212	1.019.448.618
<b>Cộng</b>	<b>16.671.640.495</b>	<b>19.315.653.614</b>

### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.734.552.737	3.630.217.443
Chi phí hoa hồng môi giới, thường bán hàng	39.439.324.882	51.456.836.793
Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)	890.918.667	1.771.368.465
Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)	37.065.902.139	48.200.998.820
Dự án khác	1.482.504.076	1.484.469.508
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.129.238.938	-
<b>Cộng</b>	<b>45.303.116.557</b>	<b>55.087.054.236</b>

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

Địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phuromtien vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Công
Nguyên giá						
Số đầu năm	131.099.865.741	4.595.404.469	4.077.224.637	443.885.796	725.177.709	140.941.558.352
Mua trong năm	972.270.584	-	-	74.589.390	-	1.046.859.974
Đầu tư XDCCB hoàn thành (*)	104.495.966.872	-	-	-	-	104.495.966.872
Giảm do quyết toán(**)	(4.354.638.897)	-	-	-	-	(4.354.638.897)
Thanh lý, nhượng bán	(352.057.612)	(4.484.770.969)	-	-	-	(4.836.828.581)
Thanh lý Công ty con	(43.357.502.768)	-	-	-	-	(43.357.502.768)
<b>Số cuối năm</b>	<b>188.503.903.920</b>	<b>110.633.500</b>	<b>4.077.224.637</b>	<b>518.475.186</b>	<b>725.177.709</b>	<b>193.935.414.952</b>

Trong đó:

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

-

Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	13.178.571.150	2.671.415.373	1.761.039.912	407.169.890	304.213.487	18.322.409.812
Khấu hao trong năm	6.725.642.910	315.428.428	562.175.153	40.789.421	90.287.502	7.734.323.414
Thanh lý, nhượng bán	(176.028.806)	(2.894.350.510)	-	-	-	(3.070.379.316)
Thanh lý Công ty con	(11.742.267.794)	-	-	-	-	(11.742.267.794)
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.985.917.460</b>	<b>92.493.291</b>	<b>2.323.215.065</b>	<b>447.959.311</b>	<b>394.500.989</b>	<b>11.244.036.116</b>

Giá trị còn lại

Số đầu năm	117.921.294.591	1.923.989.096	2.316.184.725	36.715.906	420.964.222	122.619.148.540
<b>Số cuối năm</b>	<b>180.517.986.459</b>	<b>18.140.209</b>	<b>1.754.009.571</b>	<b>70.515.891</b>	<b>330.676.706</b>	<b>182.691.328.836</b>

Trong đó:

Tạm thời chưa sử dụng  
Đang chờ thanh lý

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

- (\*) Trong năm, Công ty mẹ đã kết chuyển tăng tài sản cố định là tầng hầm số tiền 21.694.257.068 VND và khu khách sạn, vận hành số tiền 71.817.905.165 VND thuộc dự án Mandala Wyndham Phú Yên,. Nguyên giá tài sản cố định này có thể thay đổi khi có quyết toán chính thức được phê duyệt
- (\*\*) Trong năm, Công ty con đã kết chuyển giảm giá trị tầng hầm của Dự án Royal Park Bắc Ninh theo giá trị đã được quyết toán.

## 10. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm, chi tiết như sau

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	711.048.000	(382.187.378)	328.860.622
Khấu hao trong năm	-	(72.300.000)	(72.300.000)
Thanh lý, nhượng bán	(373.320.000)	203.459.400	(169.860.600)
<b>Số cuối năm</b>	<b>337.728.000</b>	<b>(251.027.978)</b>	<b>86.700.022</b>

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

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Số cuối năm
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>79.104.645.735</b>	<b>4.946.813.264</b>	<b>(10.983.804.639)</b>	<b>73.067.654.360</b>
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên <sup>(i)</sup>	58.700.637.271	-	-	58.700.637.271
Dự án Chợ Tam Đa <sup>(ii)</sup>	5.605.810.607	-	-	5.605.810.607
Hạng mục sàn thương mại dự án OCT8 Bắc Giang	10.983.804.639	-	(10.983.804.639)	-
Các dự án khác	3.814.393.218	4.946.813.264	-	8.761.206.482
<b>Sửa chữa lớn tài sản cố định</b>	<b>-</b>	<b>87.500.000</b>	<b>-</b>	<b>87.500.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>79.104.645.735</b>	<b>5.034.313.264</b>	<b>(10.983.804.639)</b>	<b>73.155.154.360</b>

- (i) Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên được xây dựng trên diện tích đất 1.426 m2 nằm trong dự án “Tò hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê, khách sạn cao cấp phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên” (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000030 cấp ngày 03 tháng 08 năm 2010). Dự án khởi công xây dựng từ năm 2010, tổng mức đầu tư dự kiến 996.658.355.000 VND và đang trong quá trình giải phóng mặt bằng. Trong năm không phát sinh chi phí xây dựng do thay đổi phương án thiết kế, đến nay chưa có phương án cụ thể được phê duyệt.
- (ii) Dự án Chợ Tam Đa được Công ty quản lý, kinh doanh, khai thác từ năm 2011. Công ty đã đầu tư xây dựng, sửa chữa chợ, tổng mức đầu tư dự kiến 50 tỷ VND. Trong năm, Công ty không phát sinh chi phí đầu tư xây dựng tại dự án do chưa có kế hoạch xây dựng cụ thể.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>45.438.690.371</b>	<b>87.929.956.350</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	44.911.430.135	87.313.552.532
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	129.160.236	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	230.000.000	-
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	-	616.403.818
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	168.100.000	-
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>142.338.436.483</b>	<b>139.635.576.712</b>
Công ty TNHH Ái Ân	-	7.801.607.981
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	1.395.333.354	491.406.449
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	4.120.200	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Đồng Tiên	3.506.370.539	2.204.955.849
Công ty TNHH Hà Quang Song Mã	-	2.164.793.557
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây Dựng Ricons	66.123.837.350	72.740.463.919
Các nhà cung cấp khác	71.308.775.040	54.232.348.957
<b>Cộng</b>	<b>187.777.126.854</b>	<b>227.565.533.062</b>

## 13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Là khoản trả trước theo tiến độ của các khách hàng dự án Bất động sản, bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	7.147.083.316	34.366.415.025
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	7.295.492.887	10.194.032.841
Dự án Mandala Phú Yên Condotel	182.009.734.104	441.902.008.553
Dự án Mandala Phú Yên Shopcentre	21.944.426.959	63.342.009.086
Dự án Mandala Phú Yên Shophouse	1.963.520	3.120.575.681
Dự án Royal Park Huế	23.821.279.104	67.872.647.781
Các khách hàng khác	-	1.749.504
<b>Cộng</b>	<b>242.219.979.890</b>	<b>620.799.438.471</b>

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Thanh lý	Công ty con	Phai nộp	Số cuối năm
	Phai nộp	Phai thu	Số phai nộp	Số đã thực nộp		Phai thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	67.330.780	-	5.818.811.472	(5.886.142.252)	-	-
Thuế GTGT vãng lai	379.138.411	-	269.783.616	(965.145.677)	-	316.223.650
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.120.421.802	545.825.805	18.693.237.375	(41.494.253.181)	164.192.091	6.937.772.282
Thuế thu nhập doanh nghiệp tam nộp cho số tiền nhân trước từ hoạt động chuyên nhượng bất động sản	2.002.931.086	-	3.110.796.945	(4.989.753.941)	-	123.974.090
Thuế thu nhập cá nhân	544.074.775	35.054.718	4.544.150.906	(4.440.054.893)	-	613.116.070
Tiền thuê đất	189.689.281	-	2.203.798.140	(2.004.986.350)	(388.501.071)	-
Các loại thuế khác	3.993.065	-	48.196.841	(52.189.906)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>33.307.579.200</b>	<b>580.880.523</b>	<b>34.688.775.295</b>	<b>(59.832.526.200)</b>	<b>(224.308.980)</b>	<b>7.674.862.442</b>
						<b>316.223.650</b>

**Thuế giá trị tăng**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN phải nộp	25.175.620.757	64.239.387.007
Bù trừ thuế TNDN 1% đã tạm nộp trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyên nhượng BDS	(6.482.383.382)	(9.776.901.206)
<b>Thuế TNDN còn phải nộp</b>	<b>18.693.237.375</b>	<b>54.462.485.801</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

Tập đoàn tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

## *Các loại thuế khác*

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

### 15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<b>315.753.424</b>	<b>235.616.438</b>
Công ty TNHH Đầu Tư Châu Á- Thái Bình Dương- Bắc Ninh - Chi phí lãi vay phải trả	80.136.986	
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	235.616.438	235.616.438
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>137.943.431.886</b>	<b>251.752.420.725</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Chi phí lãi vay phải trả	-	4.881.863.014
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	58.184.047.706	135.873.068.398
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	31.940.063.101	36.688.672.701
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Trung tâm thương mại Bắc Ninh	-	41.059.360.789
Lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	47.215.937.518	29.387.758.502
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	603.383.561	3.861.697.321
<b>Cộng</b>	<b>138.259.185.310</b>	<b>251.988.037.163</b>

### 16. Phải trả khác

#### 16a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<b>168.691.955.825</b>	<b>159.561.403.914</b>
Kinh phí công đoàn	174.446.952	152.096.586
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	274.149.594	23.783.104
Nhận tiền góp vốn của tổ chức, cá nhân vào các dự án <sup>(*)</sup>	136.959.668.994	116.982.837.756
Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên (Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land góp vốn)	47.502.703.310	49.002.703.310
Dự án Mandala Phú Yên	33.270.642.671	10.520.344.364
Dự án TTTM Thái Nguyên	45.542.013.450	43.548.263.450
Dự án Aquapark Bắc Giang	819.812.152	5.608.261.262
Dự án KCN Đa Hội - Bắc Ninh	9.824.497.411	8.303.265.370

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.616.126.093	4.369.890.203
Kinh phí bảo trì	25.075.888.691	35.910.896.056
Dự án Aquapark Bắc Giang	11.783.709.677	10.851.510.467
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	13.292.179.014	5.848.249.205
Dự án Royal Park Bắc Ninh	-	19.211.136.384
Cỗ tức phải trả	531.525.000	671.004.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.060.150.501	1.450.896.209
<b>Cộng</b>	<b>168.691.955.825</b>	<b>159.561.403.914</b>

(\*) Khoản nhận tiền góp vốn của các tổ chức, cá nhân vào các dự án Tập đoàn đang thực hiện để được phân chia sản phẩm là nhà ở của Dự án mà không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản. Khi các dự án đủ điều kiện pháp lý để ký hợp đồng mua bán và các bên ký hợp đồng mua bán nhà ở thì toàn bộ tiền vốn góp thực tế sẽ được chuyển thành khoản tiền thanh toán đầu tiên của Giá bán nhà ở.

## 16b. Phải trả dài hạn khác

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

## 17. Vay

### 17a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên <sup>(i)</sup>	11.500.990.000	38.300.990.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala	-	26.800.000.000
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>130.908.364.577</i>	<i>137.326.422.317</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân <sup>(ii)</sup>	130.908.364.577	98.648.975.596
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam- Chi nhánh Hà Nội	-	32.777.446.721
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Huế	-	5.900.000.000
<i>Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác</i>	<i>373.373.221.113</i>	<i>418.593.757.009</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group <sup>(iii)</sup>	-	114.000.000.000
Vay cá nhân để đầu tư <sup>(iv)</sup>	325.000.000	325.000.000
Vay cá nhân để phục vụ sản xuất kinh doanh <sup>(v)</sup>	373.048.221.113	304.268.757.009
<i>Trong đó: Hình thức vay Asaving/ A-Exchange (xem thuyết minh V.17b)</i>	<i>48.994.100.000</i>	<i>-</i>
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)</i>	<i>9.572.669.240</i>	<i>26.497.876.920</i>
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Đồng Đa	3.679.469.240	14.717.876.920
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân	5.893.200.000	11.780.000.000
<i>Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)</i>	<i>368.400.000</i>	<i>17.100.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b>525.723.644.930</b>	<b>637.819.046.246</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

- (i) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên thời hạn vay dưới 12 tháng, lãi suất 0%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Khoản vay thầu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân được đảm bảo bằng khoản tiền gửi của Công ty Cổ phần Apec Land Huế tại Ngân hàng, lãi suất 4,8% - 5,3%/năm, thời hạn vay dưới 12 tháng.
- (iii) Khoản vay theo Hợp đồng số 29092021/HDVV/APG-API ngày 20 tháng 9 năm 2021 thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (iv) Khoản vay thầu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân được đảm bảo bằng khoản tiền gửi của Công ty Cổ phần Apec Land Huế tại Ngân hàng, lãi suất 4,8% - 5,3%/năm, thời hạn vay dưới 12 tháng.
- (v) Vay cá nhân theo các hợp đồng vay sau:  
Khoản vay tại Công ty mẹ được huy động từ các cá nhân thông qua ký kết các hợp đồng vay vốn Asaving/ A-Exchange (Xem thuyết minh số V.17b).

Các khoản vay tại Công ty con (Apec Land Huế): Các hợp đồng vay cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất cố định 6%/năm. Các hợp đồng đều gắn liền với Bản đăng ký nguyện vọng mua bất động sản dự án Royal Park Huế và văn bản thỏa thuận về việc các cá nhân được rút một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay đã giải ngân để bù trừ với nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng mua bán bất động sản đã đăng ký. Lãi suất cho vay sẽ tự động điều chỉnh giảm xuống mức 0%/năm đối với phần vốn cho vay đã rút để thanh toán, bù trừ với hợp đồng mua bán, phần vốn vay còn lại (nếu có) chưa bù trừ sẽ tiếp tục tính lãi theo quy định của hợp đồng vay. Hợp đồng vay sẽ tự động chấm dứt nếu toàn bộ khoản vay đã được sử dụng để bù trừ nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng mua bán bất động sản.

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

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

	Vay ngắn hạn bên liên quan	Vay ngắn hạn ngân hàng	Vay ngắn hạn các tổ chức, cá nhân khác	Vay dài hạn đến hạn trả	Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	11.500.990.000	137.326.422.317	445.393.757.009	26.497.876.920	17.100.000.000	637.819.046.246
Số tiền vay phát sinh trong năm	-	228.039.470.149	84.878.464.104	-	-	312.917.934.253
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	-	9.572.669.240	-	9.572.669.240
Số tiền vay đã trả trong năm	-	(234.457.527.889)	(128.899.000.000)	(26.497.876.920)	(16.731.600.000)	(406.586.004.809)
Giảm do phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Giảm do thanh lý Công ty con	-	-	(28.000.000.000)	-	-	(28.000.000.000)
Cộng	<u>11.500.990.000</u>	<u>130.908.364.577</u>	<u>373.373.221.113</u>	<u>9.572.669.240</u>	<u>368.400.000</u>	<u>525.723.644.930</u>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## 17b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay dài hạn Bên liên quan</i>	<i>100.000.000</i>	-
Ông Hồ Xuân Vinh <sup>(i)</sup>	100.000.000	
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	<i>-</i>	<i>9.572.669.240</i>
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Đồng Đa <sup>(ii)</sup>	-	3.679.469.240
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân <sup>(iii)</sup>	-	5.893.200.000
<i>Vay dài hạn các cá nhân <sup>(iv)</sup></i>	<i>226.156.600.000</i>	-
<b>Cộng</b>	<b>226.256.600.000</b>	<b>9.572.669.240</b>

(i) Trong năm, Công ty mẹ huy động vốn từ các cá nhân thông qua ký kết các hợp đồng vay vốn Asaving/ A-Exchange với các khách hàng do đối tác (gồm: CTCP Tập đoàn Apec Group và CTCP Apec Finance) tìm kiếm và giới thiệu, khách hàng tiến hành mua sản phẩm tài chính Asaving/ A-Exchange của Công ty dưới hình thức ký hợp đồng trực tiếp. Tài sản của bên cho vay được Công ty quản lý thông qua ứng dụng Apec Finance của CTCP Apec Finance. Các khoản vay không có tài sản đảm bảo. Lãi suất cho vay trong hạn từ 11%/năm đến 14%/năm, thời hạn cho vay từ 12 tháng đến 54 tháng. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 100% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả.

(ii) Vay dài hạn Ngân hàng Indovina – Chi nhánh Đồng Đa theo Hợp đồng vay vốn số 3007/IVBDD-HDTH/2019 nhằm phục vụ Dự án Golden Palace Lạng Sơn, thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 01 tháng 02 năm 2019). Lãi suất vay thả nổi. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền, kể cả các tài sản phát sinh trong tương lai tại địa chỉ số 85 đường Lê Đại Hành, khối 10, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. (xem thuyết minh số V.7).

(iii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân để phục vụ thi công Dự án Khu phức hợp Thụy Vân - Đô thị mới An Dương. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 28 tháng 05 năm 2018), ân hạn nợ gốc 12 tháng. Lãi suất vay xác định tại từng thời điểm nhận nợ và điều chỉnh định kỳ 6 tháng một lần. Tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ dự án khu phức hợp Thụy Vân - Đô thị mới An Dương (xem thuyết minh V.7).

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

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

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
<b>Số cuối năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	9.572.669.240	9.572.669.240	-	-
Vay dài hạn các cá nhân	226.625.000.000	368.400.000	226.256.600.000	-
<b>Cộng</b>	<b>236.197.669.240</b>	<b>9.941.069.240</b>	<b>226.256.600.000</b>	<b>-</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	36.070.546.160	26.497.876.920	9.572.669.240	-
Trái phiếu thường	17.100.000.000	17.100.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>53.170.546.160</b>	<b>43.597.876.920</b>	<b>9.572.669.240</b>	<b>-</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang đến hạn trả	Số cuối năm
Vay dài hạn các bên liên quan	-	480.000.000	(380.000.000)	-
Vay dài hạn ngân hàng	9.572.669.240	-	- (9.572.669.240)	-
Vay dài hạn cá nhân	-	263.259.829.926	(37.103.229.926)	- 226.156.600.000
Trái phiếu thường	-	5.743.100.000	(5.743.100.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>9.572.669.240</b>	<b>269.482.929.926</b>	<b>(43.226.329.926)</b>	<b>(9.572.669.240) 226.256.600.000</b>

## 17c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

## 18. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến khoản dự phòng đầu tư của Công ty mẹ vào công ty con. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	10.716.984.247	5.479.868.384
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(8.981.122.420)	5.237.115.863
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.735.861.827</b>	<b>10.716.984.247</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 20%).

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông Không kiểm soát	Công
<i>Năm trước</i>							
Số dư đầu năm	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	131.394.697.777	3.715.382.610	537.067.196.611
Phát hành cổ phiếu cho nhân viên theo chương trình ESOOp(*)	-	89.418.808.180	9.481.291.820	-	-	-	18.200.000.000
Bán cổ phiếu quỹ (**)	-	-	-	-	-	-	98.900.100.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	201.471.479.158	201.527.539.068
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(10.620.000.000)	(10.620.000.000)
Tăng, giảm khác	-	-	-	-	-	45.673.684	(45.673.684)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>382.200.000.000</b>	<b>135.563.589.998</b>	<b>-</b>	<b>1.293.626.226</b>	<b>322.291.850.619</b>	<b>3.725.768.836</b>	<b>845.074.835.679</b>
<i>Năm nay</i>							
Số dư đầu năm này	382.200.000.000	135.563.589.998	-	1.293.626.226	322.291.850.619	3.725.768.836	845.074.835.679
Tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (*)	458.639.760.000	(135.563.589.998)	-	(1.293.626.226)	(321.782.543.776)	-	-
Công ty con nhận vốn góp bằng tiền	-	-	-	-	-	18.800.000.000	18.800.000.000
Lợi nhuận trong năm này	-	-	-	-	-	121.131.341.949	121.282.006.313
<b>Số dư cuối năm này</b>	<b>840.839.760.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>121.640.648.792</b>	<b>22.676.433.200</b>

(\*) Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 20/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/5/2022 và Nghị quyết số 22/2022/NQ-HĐQT ngày 12/5/2022, đến ngày 7/9/2022, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, số lượng 45.863.976 cổ phần, mệnh giá 458.639.760.000 VND, trong đó, từ nguồn “Thặng dư vốn cổ phần” 135.563.589.998 VND, từ nguồn “Quỹ Đầu tư phát triển” 1.293.626.226 VND, từ nguồn “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” 321.782.543.776 VND.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## 19b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	84.083.976	38.220.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	84.083.976	38.220.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	84.083.976	38.220.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 20/2022/NQ-ĐHĐCD ngày 11 tháng 05 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu, bao gồm:

- Phát hành 5% tổng số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm triển khai theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP), mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, giá bán không thấp hơn 10.000 VND/cổ phiếu
- Phát hành 84.084.000 cổ phiếu phổ thông chào bán cho các cổ đông hiện hữu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, giá bán không thấp hơn 15.000 VND/cổ phiếu. Tỷ lệ thực hiện quyền 1:1 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng với 01 quyền mua).
- Phát hành 33.633.600 cổ phiếu phổ thông chào bán cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, giá bán không thấp hơn 15.000 VND/cổ phiếu và do Hội đồng quản trị quyết định.

Các phương án phát hành cổ phiếu được dự kiến thực hiện trong năm 2022 và 2023 (sau khi được UBCKNN chấp thuận).

Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 30/2022/API/NQ-HĐQT ngày 26/9/2022 về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã nêu. Ngày 21/12/2022, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 36/2022/API/NQ-HĐQT, theo đó, quyết định rút hồ sơ phát hành cổ phiếu ra công chúng, do diễn biến thị trường chứng khoán không thuận lợi. Hội đồng quản trị sẽ xem xét thời điểm phù hợp để tiếp tục triển khai phát hành cổ phiếu trong thời gian tiếp theo.

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

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

#### 1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản (*)	718.487.937.843	1.112.916.320.595
Dự án Aquapark Bắc Giang	47.067.174.500	418.806.433.497
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	599.527.651.249	147.839.971.724
Dự án Royal Park Huế	71.893.112.094	546.269.915.374
Doanh thu cho thuê lại đất	28.262.963.674	16.317.633.325
Doanh thu kinh doanh khách sạn	26.106.678.065	37.594.294.821
Doanh thu cung cấp dịch vụ	411.394.022	940.161.830
Doanh thu bán hàng hóa	9.334.743.196	244.071.137
<b>Công</b>	<b>782.603.716.800</b>	<b>1.168.012.481.708</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## Ib. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Tập đoàn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam</b>		
Chuyển nhượng diện tích thương mại (*)	90.729.453.841	-
Doanh thu bán hàng hóa	278.400.000	-
<b>Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam</b>		
Bán hàng hóa	318.883.205	244.071.137
<b>Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn &amp; Dịch vụ Mandala</b>		
Doanh thu khách sạn	414.143.636	-
Doanh thu bán hàng hóa	9.386.181.362	-
Doanh thu cho thuê	10.327.518.960	-

(\*) Chuyển nhượng diện tích thương mại Dự án Mandala Phú Yên cho Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, có giá vốn 54.294.296.915 VND, lợi nhuận gộp 36.435.156.920 VND.

## Ic. Thông tin bổ sung về doanh thu cho thuê tài sản

Tập đoàn ghi nhận doanh thu cho thuê đất một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước cho các hợp đồng thuê đáp ứng các điều kiện tại thuyết minh số IV.14.

Chênh lệch của doanh thu và lợi nhuận kế toán trước thuế giữa ghi nhận doanh thu cho thuê đất một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước và phân bổ theo thời gian thuê như sau:

Năm nay	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch
	<u>một lần</u>	<u>thời gian thuê</u>	<u>Chênh lệch</u>
Doanh thu	28.262.963.674	420.412.185	27.842.551.489
Giá vốn	(11.890.107.136)	(170.167.921)	(11.719.939.215)
Lợi nhuận gộp	<u>16.372.856.538</u>	<u>250.244.264</u>	<u>16.122.612.274</u>
Năm trước	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch
Doanh thu	16.317.633.325	106.726.760	16.210.906.565
Giá vốn	(7.051.510.723)	(59.364.596)	(6.992.146.127)
Lợi nhuận gộp	<u>9.266.122.601</u>	<u>47.362.163</u>	<u>9.218.760.438</u>

## 2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của bất động sản đã bán (*)	504.535.449.752	697.799.412.045
Dự án Aquapark Bắc Giang	31.077.411.705	298.947.544.249
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	444.564.862.793	118.287.250.579
Dự án Royal Park Huế	28.893.175.254	280.564.617.217
Giá vốn cho thuê lại đất	11.359.270.846	7.051.510.723
Giá vốn kinh doanh khách sạn	43.958.208.815	48.136.890.248
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	4.782.655.344	5.588.642.640
Giá vốn hàng hóa đã bán	8.806.960.578	239.546.075
<b>Cộng</b>	<b>573.442.545.335</b>	<b>758.816.001.731</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

Nội dung	Năm nay		Năm trước	
	Giá trị trích trước	Thời gian dự kiến phát sinh	Giá trị trích trước	Thời gian dự kiến phát sinh
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	1.747.641.035	Cuối năm 2023	41.398.593.341	Cuối năm 2022
Dự án Apec Mandala Phú Yên	27.235.306.428	Cuối năm 2023	17.406.168.650	Cuối năm 2022

## 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	11.244.458.631	14.041.204.020
Lãi cho vay	14.900.350.575	-
Lãi thanh lý công ty con	86.715.820.783	-
Lãi hợp tác kinh doanh	1.500.000.000	231.603.346
Lãi bán cổ phiếu	-	8.111.820.982
<b>Cộng</b>	<b>114.360.629.989</b>	<b>22.384.628.348</b>

## 4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	56.606.086.385	34.878.655.425
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	42.291.510
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng tồn thất đầu tư	-	(2.558.996.300)
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	2.571.701.739	-
Tồn thất đầu tư Apec Hà Nam	21.569.000	-
Chi phí tài chính khác	215.297.213	17.935.981
<b>Cộng</b>	<b>59.414.654.337</b>	<b>32.379.886.616</b>

## 5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	5.063.130	-
Chi phí hoa hồng môi giới	51.739.685.078	65.523.883.815
Dự án Aqua Park Bắc Giang	3.458.164.066	24.524.432.932
Dự án Mandala Wyndham Phú Yên	42.966.072.822	12.653.053.705
Các dự án khác	5.315.448.190	28.346.397.178
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.304.363.622	52.615.224
Các chi phí bằng tiền khác	623.041.438	309.971.765
<b>Cộng</b>	<b>54.672.153.268</b>	<b>65.886.470.804</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	39.662.296.044	47.700.867.115
Chi phí vật liệu quản lý	514.962.366	902.711.975
Chi phí đồ dùng văn phòng	142.214.997	106.843.094
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.471.255.286	1.205.568.299
Thuế, phí và lệ phí	841.556.942	817.354.945
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	340.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.392.771.244	5.670.007.167
Các chi phí khác	6.792.317.711	10.269.444.338
<b>Cộng</b>	<b>56.817.374.590</b>	<b>67.012.796.933</b>

## 7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu tiền phạt hợp đồng chậm thanh toán, phí chuyền nhượng căn hộ	11.709.988.719	6.727.986.736
Thu nhập khác	1.021.387.551	4.798.628.013
<b>Cộng</b>	<b>12.731.376.270</b>	<b>11.526.614.749</b>

## 8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Lỗ thanh lý nhượng bán TSCĐ	176.028.169	-
Thuế truy thu, phạt chậm nộp, phạt hành chính	436.374.252	349.092.462
Lỗ do thu hồi căn hộ của khách hàng (*)	24.275.952.358	3.995.198.145
Phạt vi phạm hợp đồng	609.483.241	-
Chi phí xây dựng công trình không được cấp phép	-	545.454.545
Xử lý số dư công nợ	-	221.420.000
Chi tài trợ, ủng hộ địa phương	520.000.000	-
Các khoản chi phí khác	1.707.443.844	1.272.439.452
<b>Cộng</b>	<b>27.725.281.864</b>	<b>6.383.604.604</b>

(\*) Chi phí bồi thường và lỗ phát sinh từ việc thu hồi lại các căn hộ dự án Royal Park Bắc Ninh theo yêu cầu kết luận thanh tra của UBND tỉnh Bắc Ninh

## 9. Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	121.131.341.949	201.471.479.158
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	121.131.341.949	201.471.479.158
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	84.083.976	44.341.071
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.441</b>	<b>4.544</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

	Năm nay	Năm trước <sup>(*)</sup>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	38.220.000	35.400.000
Ảnh hưởng của 45.863.976 cổ phiếu phát hành trong tháng 9/2022, tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu	45.863.976	8.800.085
Ảnh hưởng của 1.000.000 cổ phiếu quỹ phát hành trong tháng 11/2021	-	126.027
Ảnh hưởng của 1.820.000 cổ phiếu ESOP phát hành trong tháng 12/2021	-	14.959
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b>84.083.976</b>	<b>44.341.071</b>

(\*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại, giảm từ 5.569 VND xuống còn 4.544 VND, do xác định lại số thặng dư vốn cổ phần, quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận chưa phân phối do việc tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 20/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/5/2022 và Nghị quyết số 22/2022/NQ-HĐQT ngày 12/5/2022

## 9b. Thông tin khác

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

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.877.531.906	7.202.281.924
Chi phí nhân công	46.202.772.062	61.767.566.203
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.806.623.414	7.256.725.798
Chi phí dịch vụ mua ngoài	240.250.534.396	614.928.525.929
Chi phí khác	23.581.852.291	12.177.816.833
<b>Cộng</b>	<b>319.719.314.069</b>	<b>703.332.916.687</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Bà Nguyễn Thị Thanh - Chủ tịch HĐQT</b>		
Tạm ứng	536.500.000	-
Hoàn ứng	83.000.000	-
<b>Ông Nguyễn Văn Ly - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc</b>		
Tạm ứng	650.000.000	-
Hoàn ứng	650.000.000	-
<b>Ông Hồ Xuân Vinh - Thành viên HĐQT</b>		
Vay	100.000.000	-
<b>Ông Đinh Quốc Đức - Thành viên HĐQT</b>		
Tạm ứng	-	460.000.000
Hoàn ứng	-	460.000.000
<b>Ông Phạm Duy Hưng</b>		
Thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất Đa Hội (để chuyển sang cho Công ty TNHH Trang Anh thuê)	-	4.620.000.000
Tạm ứng trong năm	3.408.000.000	730.000.000
Hoàn ứng trong năm	3.408.000.000	1.845.960.211
<b>Bà Nguyễn Hoài Giang - Kế toán trưởng</b>		
Tạm ứng	39.500.000	22.000.000
Hoàn ứng	39.500.000	22.000.000
<b>Phát hành cổ phiếu ESOP (xem thuyết minh V.19) cho các thành viên quản lý chủ chốt</b>		
Nguyễn Thị Thanh – Chủ tịch HĐQT (250.000 cổ phần)	-	2.500.000.000
Hồ Xuân Vinh – Thành viên HĐQT (250.000 cổ phần)	-	2.500.000.000
Nguyễn Văn Ly – Thành viên HĐQT (200.000 cổ phần)	-	2.500.000.000

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

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

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

<i>Năm nay</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Tiền lương</i>	<i>Thù lao</i>	<i>Cộng</i>
Bà Nguyễn Thị Thanh	Chủ tịch HĐQT (từ 24/6/2021)/ Trưởng BKS (đến 24/6/2021)	-	240.000.000	240.000.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng (*)	Thành viên HĐQT	2.421.667.000	84.000.000	2.505.667.000
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Hồ Xuân Vinh (*)	Thành viên HĐQT	1.821.017.000	84.000.000	1.905.017.000
Ông Nguyễn Văn Ly	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	1.494.431.106	70.000.000	1.564.431.106
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng BKS	-	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên BKS	-	24.000.000	24.000.000
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên BKS)	-	28.000.000	28.000.000
Ông Phạm Văn Dũng	Tổng Giám đốc	-	-	-
Ông Phạm Duy Hưng (*)	Phó Tổng Giám đốc	1.325.431.070	-	1.325.431.070
Bà Nguyễn Hoài Giang	Kế toán trưởng	838.854.806	-	838.854.806
<b>Cộng</b>		<b>7.901.400.982</b>	<b>626.000.000</b>	<b>8.527.400.982</b>

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	<u>Chức vụ</u>	<u>Tiền lương</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng</u>
<b>Năm trước</b>				
Bà Nguyễn Thị Thanh	Chủ tịch HĐQT (từ 24/6/2021)/ Trưởng BKS (đến 24/6/2021)	-	138.000.000	138.000.000
Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT (đến 24/6/2021)/ kiêm Giám đốc kinh doanh	808.798.000	30.000.000	838.798.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng (*)	Thành viên HĐQT	2.000.000.000	64.000.000	2.064.000.000
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	50.000.000	50.000.000
Ông Lê Hoài Sơn	Thành viên HĐQT (đến 01/10/2021)	-	30.000.000	30.000.000
Ông Hồ Xuân Vinh (*)	Thành viên HĐQT	1.557.032.782	42.000.000	1.599.032.782
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng BKS (từ 24/6/2021)	-	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên BKS	-	12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên BKS (từ 24/6/2021)	-	12.000.000	12.000.000
Bà Hồ Thị Thùy	Thành viên BKS (đến 18/3/2021)	-	6.000.000	6.000.000
Ông Phạm Văn Dũng	Tổng Giám đốc	-	-	-
Ông Phạm Duy Hưng (*)	Phó Tổng Giám đốc	1.471.111.700	-	1.471.111.700
Bà Nguyễn Hoài Giang	Kế toán trưởng	769.702.145	-	769.702.145
<b>Cộng</b>		<b>6.606.644.627</b>	<b>402.000.000</b>	<b>7.008.644.627</b>

(\*) Các thành viên hưởng lương với chức danh là Thành viên hội đồng quản trị và Giám đốc tại Công ty Cổ phần Apec Land Huế

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Cùng thành viên quản lý chủ chốt (từ ngày 1/12/2022)
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên Đường Hồng	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	Công ty nhận góp vốn
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Apec Finance (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha)	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	Bên liên quan khác

## Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương		
Phí hợp đồng tư vấn phải trả	300.000.000	200.000.000
Phí dịch vụ hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu phải trả	100.000.000	-

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam</i>		
Chi phí thuê văn phòng	1.322.301.529	1.236.986.190
Chi phí thi công dự án	-	27.112.463.376
Mua hàng hóa của IDJ	-	3.246.820
Lãi cho vay	440.309.479	-
Nhận góp vốn vào Công ty con	18.800.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group</i>		
Cho APG vay	150.000.000.000	
Bên liên quan trả nợ vay	27.000.000.000	
Chi phí dịch vụ môi giới	2.310.815.922	12.684.886.926
Vay APG	-	151.000.000.000
Trả nợ vay APG	114.000.000.000	
Lãi vay phải trả	-	4.881.863.014
Chuyển nhượng Apec Bắc Ninh	160.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên</i>		
Üng trước tiền thuê đất (xem thuyết minh V.4)	-	215.904.832.200
Hoàn trả ứng trước tiền thuê đất	215.904.832.200	
Hoàn trả vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	15.982.345.310
<i>Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn &amp; Dịch vụ Mandala</i>		
Sử dụng dịch vụ	1.619.336.370	-
Thanh lý tài sản cố định	1.760.281.698	-
<i>Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi</i>		
Cho vay	101.500.000.000	-
Lãi cho vay	1.471.849.315	-
<i>Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên Đường Hồng</i>		
Cho vay	10.000.000.000	-
Lãi cho vay	164.383.562	-
<i>Công ty Cổ phần Apec Finance</i>		
Phí tìm kiếm khách hàng vay	2.825.821.300	-
Tiền vay thu hộ	28.189.400.000	-

## Công nợ với các bên liên quan khác

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

## 2. Thông tin về bộ phận

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

## 3. Cam kết thuê hoạt động

Tại Công ty mẹ: Cam kết thuê hoạt động, thể hiện số tiền thuê lại từ các chủ đầu tư 84 căn hộ condotel thuộc dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên với tổng giá thuê trong năm là 4.332.702.906 VND. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ, lãi suất áp dụng theo cam kết tương ứng với 7% - 12%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng) trong 05 năm đầu của Thời hạn cho thuê. Sau khi hết thời hạn chương trình cho thuê, chủ sở hữu căn hộ có thể lựa chọn tham gia chương trình ủy thác quản lý, vận hành căn

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

hộ và được hưởng phân chia lợi nhuận sau thuế tỷ lệ 80% (sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí vận hành, quản lý để duy trì chương trình ủy thác và các nghĩa vụ tài chính)

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

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

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biếu

11

Trần Thúy Hà

## Kế toán trưởng

  
Nguyễn Hoài Giang

Nguyễn Thị Thanh

