Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102005769
Reason:
Location:
Date: 2024.01.30 16:57:25+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.0.2

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính : VND

	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**	**V**	**1.029.213.698.063**	**1.437.533.750.668**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**1**	**53.575.342.749**	**49.316.447.253**
1. Tiền	111		18.575.342.749	36.191.277.865
2. Các khoản tương đương tiền	112		35.000.000.000	13.125.169.388
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**2**	**46.930.395.971**	**36.038.816.021**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		6.764.115.000	6.915.105.482
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.879.131.307)	(2.571.701.739)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		43.045.412.278	31.695.412.278
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**382.474.509.578**	**577.690.501.568**
1. Phải thu của khách hàng	131	3	66.880.738.235	95.017.177.278
2. Trả trước cho người bán	132	4	17.709.353.952	19.302.309.427
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5	124.566.500.000	242.178.500.000
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	6	174.415.438.442	221.405.991.958
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7	(1.097.521.051)	(213.477.095)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**528.207.406.021**	**747.578.331.874**
1. Hàng tồn kho	141	8	528.207.406.021	747.578.331.874
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**18.026.043.744**	**26.909.653.952**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	-	116.666.670
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		16.759.724.289	26.476.763.632
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà n	153		1.266.319.455	316.223.650
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**887.007.592.944**	**724.618.880.779**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**55.852.914.393**	**79.961.975.156**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	3	28.718.902.558	41.326.973.321
6. Phải thu dài hạn khác	216	6	27.134.011.835	38.635.001.835
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**189.963.981.554**	**180.940.075.095**
1. TSCĐ hữu hình	221	10	189.912.249.532	180.853.375.073
- Nguyên giá	*222*		*202.406.369.251*	*188.971.869.602*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(12.494.119.719)*	*(8.118.494.529)*
3. TSCĐ vô hình	227	11	51.732.022	86.700.022
- Nguyên giá	*228*		*337.728.000*	*337.728.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(285.995.978)*	*(251.027.978)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.12**	**105.856.776.554**	
- Nguyên giá	231		107.081.636.718	
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(1.224.860.164)	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**66.493.520.213**	**72.099.330.820**
2 Chi phí xây dựng cở bản dở dang	242	12	66.493.520.213	72.099.330.820
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	2	**430.871.123.358**	**346.314.383.151**
1. Đầu tư vào Công ty con	251		355.050.194.016	355.263.212.034
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		91.172.000.000	3.500.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài	254		(15.351.070.658)	(12.448.828.883)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**37.969.276.872**	**45.303.116.557**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	37.969.276.872	45.303.116.557
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.916.221.291.007**	**2.162.152.631.447**

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.011.177.322.081**	**1.218.871.081.574**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**762.416.916.605**	**946.754.476.098**
1. Phải trả ngắn hạn người bán	311	13	89.344.730.178	157.650.544.350
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	175.052.735.650	218.398.700.786
3. Thuế và các khoản phải trả nhà nước	313	15	394.566.785	5.269.985.856
4. Phải trả người lao động	314		4.679.486.349	4.096.874.371
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	92.849.850.808	99.829.506.295
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	152.942.399.485	166.138.857.850
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	247.055.157.454	295.272.016.694
11 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		97.989.896	97.989.896
II. Nợ dài hạn	**330**		**248.760.405.476**	**272.116.605.476**
7. Phải trả dài hạn khác	337	17	45.860.005.476	45.860.005.476
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	202.900.400.000	226.256.600.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**19**	**905.043.968.926**	**943.281.549.873**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**905.043.968.926**	**943.281.549.873**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		840.839.760.000	840.839.760.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		840.839.760.000	840.839.760.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		64.204.208.926	102.441.789.873
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		102.441.789.873	1.438.857.636
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(38.237.580.947)	101.002.932.237
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.916.221.291.007**	**2.162.152.631.447**

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

CÔNG TY CP ĐT CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

NGƯỜI LẬP	Q. KẾ TOÁN TRƯỞNG	CHỦ TỊCH HĐQT
TRẦN THÚY HÀ	VŨ THỊ THANH LOAN	NGUYỄN VĂN LY

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	Lũy kế đến quý IV năm 2023	Lũy kế đến quý IV năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI**	**36.085.546.650**	**113.437.157.843**	**186.312.922.282**	**685.018.070.277**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**	**1**	**36.085.546.650**	**113.437.157.843**	**186.312.922.282**	**685.018.070.277**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**2**	**33.836.262.371**	**74.162.151.655**	**134.272.269.926**	**507.285.741.885**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**2.249.284.279**	**39.275.006.188**	**52.040.652.356**	**177.732.328.392**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	3	6.214.078.690	5.061.880.765	26.073.957.620	61.514.549.592
7. Chi phí tài chính	22	4	12.549.066.101	10.777.939.537	52.974.214.201	38.911.524.167
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*7.283.275.441*	*10.569.974.256*	*38.076.798.251*	*35.091.760.343*
8. Chi phí bán hàng	24	5	4.399.981.760	9.490.348.324	23.745.196.692	50.081.419.166
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6	10.371.135.196	10.065.345.172	34.004.581.879	40.767.511.688
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(24+25)]	**30**		**(18.856.820.088)**	**14.003.253.920**	**(32.609.382.796)**	**109.486.422.963**
11. Thu nhập khác	31	7	2.927.096.655	6.829.232.482	9.789.001.708	11.279.333.006
12. Chi phí khác	32	7	7.812.059.089	3.181.363.123	14.444.810.480	3.005.270.756
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**(4.884.962.434)**	**3.647.869.359**	**(4.655.808.772)**	**8.274.062.250**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	**50**		**(23.741.782.522)**	**17.651.123.279**	**(37.265.191.568)**	**117.760.485.213**

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	Lũy kế đến quý IV năm 2023	Lũy kế đến quý IV năm 2022
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(84.059.901)	2.855.851.862	972.389.379	16.757.552.976
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(23.657.722.621)**	**14.795.271.417**	**(38.237.580.947)**	**101.002.932.237**

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

CÔNG TY CP ĐT CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

NGƯỜI LẬP	Q. KẾ TOÁN TRƯỞNG	CHỦ TỊCH HĐQT
TRẦN THÚY HÀ	VŨ THỊ THANH LOAN	NGUYỄN VĂN LY

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đến Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
I	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***(37.265.191.568)***	***117.760.485.213***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản***			
	- Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02	5.635.453.354	3.326.144.796
	- Các khoản dự phòng	03	4.093.715.299	3.561.390.611
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(14.956.401.613)	(61.471.473.592)
	- Chi phí lãi vay	06	38.076.798.251	35.091.760.343
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***(4.415.626.277)***	***98.268.307.371***
	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	109.595.952.335	49.709.788.126
	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	104.460.600.093	443.700.738.405
	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(126.646.227.888)	(401.589.663.603)
	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	7.450.506.355	9.500.104.860
	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	150.990.482	-
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(27.163.115.957)	(32.070.611.429)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.963.658.939)	(9.314.061.961)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**55.469.420.204**	**158.204.601.769**
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	-	(5.095.266.290)
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(11.350.000.000)	(284.900.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	117.612.000.000	33.065.037.534
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(87.458.981.982)	(115.970.042.612)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	160.000.000.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	1.559.516.514	4.440.530.410
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***20.362.534.532***	***(208.459.740.958)***
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2.	Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		

3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn đã nhận được	33	72.132.490.229	344.477.229.926
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(143.705.549.469)	(290.721.853.567)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(71.573.059.240)***	***53.755.376.359***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**	**4.258.895.496**	**3.500.237.170**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**49.316.447.253**	**45.816.210.083**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**53.575.342.749**	**49.316.447.253**

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

CÔNG TY CP ĐT CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

NGƯỜI LẬP	Q. KẾ TOÁN TRƯỞNG	CHỦ TỊCH HĐQT
TRẦN THÚY HÀ	VŨ THỊ THANH LOAN	NGUYỄN VĂN LY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 4 năm 2023

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") 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 là: Đầu tư, kinh doanh bất động sản.

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

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

5. Cấu trúc Công ty
Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư 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%

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

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

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty 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

Công ty 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 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. 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.

3. 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 Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con 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 Công ty tại công ty con.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

5. 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.

Hàng tồn kho của Công ty chỉ bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản.

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.

6. 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 Công ty là chi phí công cụ dụng cụ và chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí bán hàng dự án

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

7. 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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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

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

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

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

11. 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.

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

12. 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.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản của Công ty 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, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty 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;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- 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; 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 Công ty 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.

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

14. 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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

15. 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.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

17. 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.

18. 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 của Công ty.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	118.292.930	33.807.912
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.346.624.260	36.061.602.525
Tiền gửi tại công ty chứng khoán	110.425.559	95.867.428
Các khoản tương đương tiền	35.000.000.000	13.125.169.388
Tổng	**53.575.342.749**	**49.316.447.253**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư vào công ty con. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	**6.764.115.000**		**(2.879.131.307)**	**6.765.105.482**		**(2.571.701.739)**
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	3.920.700.000	1.250.890.000	(2.669.810.000)	3.920.700.000	1.586.950.000	(2.333.750.000)
Công ty Cổ phần Len Hà Đông	2.138.120.000	-	-	2.138.120.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco	701.190.000	494.034.493	(207.155.507)	701.190.000	464.414.261	(236.775.739)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần hàng Hải		-	-	990.482	990.482	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	1.939.200	(2.165.800)	4.105.000	2.929.000	(1.176.000)
Các khoản đầu tư khác	-		-	**150.000.000**	-	-
Ủy thác đầu tư		-	-	150.000.000	-	-
Tổng	**6.764.115.000**		**(2.879.131.307)**	**6.915.105.482**		**(2.571.701.739)**

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại từ 12 tháng trở xuống.

2b. Đầu tư vào công ty con

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế (a)	168.980.000.000	-	168.980.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên (b)	18.957.694.016	(12.873.171.226)	18.470.712.034	(12.448.828.883)
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô (c)	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư APEC Quảng Trị (d)			700.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai (e)	77.112.500.000		77.112.500.000	
Tổng	**355.050.194.016**	**(12.873.171.226)**	**355.263.212.034**	**(12.448.828.883)**

(a) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3301232560 thay đổi lần thứ 3, ngày 15 tháng 9 năm 2015 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Thừa Thiên – Huế cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Apec Land Huế 168.980.000.000 VND, tương đương 99,99% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm, Công ty đã đầu tư đủ theo đăng ký, không thay đổi so với số đầu năm.

(b) Theo Đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 4601240821 ngày 27 tháng 3 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên 99.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm, Công ty đã đầu tư 18.957.694.016 VND. Vốn điều lệ còn phải đầu tư là 80.042.305.984 VND.

(c) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3301579393 đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô "Lagoon Lăng Cô" 90.000.000.000 VND, tương đương 90,16% vốn điều lệ.

(d) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3200700759 đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 11 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Trị cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần APEC Quảng Trị 51.000.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ. Công ty đã giải thể vào ngày 06/11/2023.

(e) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4500626924 đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 11 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai 357.500.000.000 VND, tương đương 55% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc quý, Công ty đã đầu tư 77.112.500.000 VND. Vốn điều lệ còn phải đầu tư là 280.387.500.000 VND.

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	-
Công ty CP Quản lý Khách Sạn và Dịch Vụ Mandala	8.000.000.000		2.000.000.000	
Công ty CP Thương Mại và Dịch Vụ Kim Bôi	81.672.000.000	(977.899.432)		-
Tổng	**91.172.000.000**	**(2.477.899.432)**	**3.500.000.000**	-

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu các khách hàng ngắn hạn	**66.880.738.235**	**95.017.177.278**
Ông Phạm Duy Hưng	115.500.000	115.500.000
Phải thu KH mua BĐS	45.014.221.476	84.031.228.527
Phải thu hoạt động khác	21.751.016.759	10.870.448.751
Tổng	**66.880.738.235**	**95.017.177.278**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trả trước cho người bán khác	**17.709.353.952**	**19.302.309.427**
Các nhà cung cấp khác	17.709.353.952	19.302.309.427
Tổng	**17.709.353.952**	**19.302.309.427**

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	678.500.000	678.500.000
Công Ty TNHH Đầu Tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	9.888.000.000	101.500.000.000
Công ty TNHH Dịch Vụ Du Lịch Thiên Đường Hồng	9.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP Tập Đoàn APEC GROUP	98.000.000.000	123.000.000.000
Tổng	**124.566.500.000**	**242.178.500.000**

6. Các khoản phải thu khác

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	**174.415.438.442**		**221.405.991.958**	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***174.415.438.442***		***221.405.991.958***	
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	2.374.135.958	-	2.144.086.547	-
Công ty TNHH Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	1.877.871.039	-	1.338.966.929	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - phải thu về lãi cho vay	25.778.630.137	-	9.428.630.137	-
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Chi hộ	7.127.444.882	-	2.865.542.206	-
Công ty CP Apec Finance		-	61.409.390	-
Dự thu các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay khác	9.087.213.733	-	1.889.351.116	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của BĐS	2.308.432.264	-	1.968.499.860	-
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án	2.821.695.000	-	2.821.695.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị V	7.194.490.000	-	7.194.490.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	1.461.098.582	-	1.461.098.582	
Tạm ứng	111.156.067.701	-	187.191.704.707	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	3.228.359.146	-	3.040.517.484	-
b) Dài hạn	***27.134.011.835***		***38.635.001.835***	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***27.134.011.835***		***38.635.001.835***	
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án	-		-	
Các khoản phải thu dài hạn khác	31.250.000	-	31.250.000	-
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn	7.944.624.105	-	7.944.624.105	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	19.158.137.730	-	30.659.127.730	-
Cộng	**201.549.450.277**		**260.040.993.793**	

7. Nợ xấu

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu tiền bán hàng	**1.097.521.051**	**213.477.095**
Công ty Cổ phần Sông Đà 11	110.000.000	110.000.000
Takaaki Iwai	98.477.095	98.477.095
Công ty CP Đầu tư DPA	634.500.000	
Các khách hàng khác	254.543.956	5.000.000
Tổng	**1.097.521.051**	**213.477.095**

8. Hàng tồn kho

	31/12/2023 (VND)	01/01/2023 (VND)
Chi phí sản xuất. kinh doanh dở dang	**292.456.128.703**	**292.229.730.429**
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	114.107.686.885	114.262.712.508
Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT5)	71.020.876.293	71.020.876.293
Dự án Apec Golden Place Lạng Sơn	88.014.265.009	88.233.237.384
Dự án khu Đô thị số 5 Phường Túc Duyên	1.057.794.210	1.057.794.210
Dự án khác	18.255.506.306	17.655.110.034
Hàng hóa BĐS	**222.245.021.866**	**441.454.385.060**
Dự án Mandala Phú Yên	197.781.786.133	270.266.361.721
Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT8)	24.463.235.733	171.188.023.339
Hàng hóa	**13.506.255.452**	**13.894.216.385**
Hàng hóa nội thất	13.506.255.452	13.894.216.385
Tổng	**528.207.406.021**	**747.578.331.874**

9. Chi phí trả trước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn	**-**	**116.666.670**
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	43.750.003
Chi phí bảo hiểm	-	72.916.667
b) Dài hạn	**37.969.276.872**	**45.303.116.557**
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.365.022.737	3.734.552.737
Chi phí hoa hồng mua giới, thưởng bán hàng	36.526.479.235	39.439.324.882
Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)	604.085.240	890.918.667
Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)	33.714.917.230	37.065.902.139
Các dự án khác	2.207.476.765	1.482.504.076
Các chi phí trả trước dài hạn khác	77.774.900	2.129.238.938
Tổng	**37.969.276.872**	**45.419.783.227**

10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2023	**185.939.969.979**		**1.788.246.728**	**518.475.186**	**725.177.709**	**188.971.869.602**
Mua mới			-		-	-
XDCBDD	10.620.444.849	2.814.054.800			-	13.434.499.649
Số dư tại 31/12/2023	**185.939.969.979**	**2.814.054.800**	**1.788.246.728**	**518.475.186**	**725.177.709**	**202.406.369.251**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2023	**6.525.249.027**		**750.785.203**	**447.959.310**	**394.500.989**	**8.118.494.529**
Tăng trong năm	**3.795.550.049**	**281.405.484**	**178.824.672**	**35.236.873**	**84.608.112**	**4.375.625.190**
Khấu hao trong năm	3.795.550.049	281.405.484	178.824.672	35.236.873	84.608.112	4.375.625.190
Số dư tại 31/12/2023	**10.320.799.076**	**281.405.484**	**929.609.875**	**483.196.183**	**479.109.101**	**12.494.119.719**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2023	**179.414.720.952**		**1.037.461.525**	**70.515.876**	**330.676.720**	**180.853.375.073**
Tại 31/12/2023	**175.619.170.903**		**858.636.853**	**35.279.003**	**246.068.608**	**189.912.249.532**

11. 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	**337.728.000**	**(251.027.978)**	**86.700.022**
Khấu hao trong năm		(34.968.000)	(34.968.000)
Số cuối năm	**337.728.000**	**(285.995.978)**	**51.732.022**

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023 (VND)	01/01/2023 (VND)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**66.493.520.213**	**72.099.330.820**
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên	58.700.637.271	58.700.637.271
Dự án chợ Tam Đa	-	5.605.810.607
Các dự án khác	7.792.882.942	7.792.882.942
Tổng	**66.493.520.213**	**72.099.330.820**

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023 (VND)	01/01/2023 (VND)
Phải trả các bên liên quan	***40.808.911.918***	***44.254.204.114***
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	40.389.375.625	43.722.823.678
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	118.436.293	129.160.236
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	-	230.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	-	4.120.200
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	301.100.000	168.100.000
Phải trả các nhà cung cấp khác	***48.535.818.260***	***113.396.340.236***
Công ty CP Tập Đoàn Đầu tư Xây Dựng Ricons	16.482.655.152	66.123.837.350
Các nhà cung cấp khác	32.053.163.108	47.272.502.886
Cộng	**89.344.730.178**	**157.650.544.350**

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023 (VND)	01/01/2023 (VND)
Trả trước của khách hàng	**175.052.735.650**	**218.398.700.786**
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	9.988.767.433	7.147.083.316
Dự án Đa Hội	4.773.842.332	7.295.492.887
Dự án Phú Yên	146.477.845.146	203.956.124.583
Nội thất	13.812.280.739	-
	175.052.735.650	**218.398.700.786**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2023 (VND)	01/01/2023 (VND)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	**394.566.785**	**5.269.985.856**
Thuế GTGT vãng lai	245.608.944	
Thuế TNDN	-	5.018.638.827
Thuế TNCN	148.957.841	251.347.029
	394.566.785	**5.269.985.856**

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí phải trả ngắn hạn	***92.849.850.808***	***99.829.506.295***
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	49.650.705.253	58.184.047.706
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	28.173.382.615	31.940.063.101
Chi phí lãi vay phải trả	15.025.762.940	9.102.011.927
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	603.383.561
Cộng	**92.849.850.808**	**99.829.506.295**

17. Phải trả khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Phải trả ngắn hạn khác	**152.942.399.485**	**166.138.857.850**
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***152.942.399.485***	***166.138.857.850***
Kinh phí công đoàn	209.683.652	169.859.318
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	229.165.885	221.365.346
Nhận tiền góp vốn của các tổ chức, cá nhân vào dự án	127.769.383.099	136.959.668.994
Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên (Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land góp vốn)	*46.760.720.298*	*47.502.703.310*
Dự án Mandala Phú Yên	*25.669.322.230*	*33.270.642.671*
Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên	*45.442.013.450*	*45.542.013.450*
Dự án Aquapark Bắc Giang	*410.001.000*	*819.812.152*
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội - Bắc Ninh	*8.620.861.121*	*9.824.497.411*
Nhận đặt cọc mua nội thất Dự Án Mũi Né	*866.465.000*	*9.824.497.411*
Thu hộ phí bảo trì	16.713.367.901	25.075.888.691
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.634.435.455	2.400.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	656.640.000	531.525.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.729.723.493	780.550.501
Cộng	**152.942.399.485**	**166.138.857.850**
b. Phải trả dài hạn khác	***45.860.005.476***	***45.860.005.476***
Công ty Cổ phần BĐS An Phát Land	45.860.005.476	45.860.005.476
Cộng	**198.802.404.961**	**211.998.863.326**

18. Vay ngắn hạn/dài hạn

Khoản mục	31/12/2023 (VND)		Trong năm		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	**247.055.157.454**	**247.055.157.454**	**58.397.100.000**	**106.613.959.240**	**295.272.016.694**	**295.272.016.694**
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	131.357.622.354	131.357.622.354	-	10.000.000.000	141.357.622.354	141.357.622.354
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	89.449.835.100	89.449.835.100	-	290.000.000	89.739.835.100	89.739.835.100
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên	-	-	-	11.500.990.000	11.500.990.000	11.500.990.000
Vay ngắn hạn các cá nhân	26.247.700.000	26.247.700.000	58.397.100.000	81.143.500.000	48.994.100.000	48.994.100.000
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Đống Đa	-	-	-	3.679.469.240	3.679.469.240	3.679.469.240
b) Vay dài hạn	**202.900.400.000**	**202.900.400.000**	**13.735.390.229**	**37.091.590.229**	**226.256.600.000**	**226.256.600.000**
Vay dài hạn các cá nhân	202.900.400.000	202.900.400.000	13.735.390.229	37.091.590.229	226.256.600.000	226.256.600.000
Tổng	**449.955.557.454**	**449.955.557.454**	**72.132.490.229**	**143.705.549.469**	**521.528.616.694**	**521.528.616.694**

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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	**382.200.000.000**	**135.563.589.998**	**1.293.626.226**	**323.221.401.412**	**842.278.617.636**
Tăng trong năm	458.639.760.000	(135.563.589.998)	(1.293.626.226)	(321.782.543.776)	101.002.932.237
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	101.002.932.237	101.002.932.237
Số dư tại 31/12/2022	**840.839.760.000**	**-**	**-**	**102.441.789.873**	**943.281.549.873**
Số dư tại 01/01/2023	**840.839.760.000**	**-**	**-**	**102.441.789.873**	**943.281.549.873**
Tăng trong năm	-	-	-	(38.237.580.947)	(38.237.580.947)
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-		-
Số dư tại 31/12/2023	**840.839.760.000**	**-**	**-**	**64.204.208.926**	**905.043.968.926**

19b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Quý IV/2023	**Quý IV/2022**
	VND	**VND**
Doanh thu BĐS	165.803.599.363	646.594.825.749
Doanh thu cho thuê lại đất	8.468.436.030	28.262.963.674
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.040.886.889	10.160.280.854
Tổng	**186.312.922.282**	**685.018.070.277**

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến nay	
	Quý IV/2023	**Quý IV/2022**
	VND	**VND**
Giá vốn BĐS	100.379.707.173	475.642.274.498
Giá vốn cho thuê lại đất	2.655.204.689	11.890.107.138
Giá vốn cung cấp dịch vụ	31.237.358.064	19.753.360.249
Tổng	**134.272.269.926**	**507.285.741.885**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý IV/2023	**Quý IV/2022**
	VND	**VND**
Cổ tức LN được chia, lãi bán chứng khoán	43.844.718	
Lãi tiền gửi ngân hàng, Lãi cho vay	26.030.112.902	13.972.039.603
Doanh thu tài chính khác	-	1.500.000.000
Lãi chuyển nhượng Apec Bắc Ninh	-	46.042.509.989
Tổng	**26.073.957.620**	**61.514.549.592**

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý IV/2023	**Quý IV/2022**
	VND	**VND**
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	38.076.798.251	35.091.760.343
Dự phòng giảm giá đầu tư/ chứng khoán kinh doanh	3.779.859.943	3.561.390.611
Chi phí tài chính khác	11.117.556.007	258.373.213
Tổng	**52.974.214.201**	**38.911.524.167**

5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý IV/2023 VND	Quý IV/2022 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.745.196.692	50.081.419.166
Tổng	**23.745.196.692**	**50.081.419.166**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý IV/2023 VND	Quý IV/2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	27.887.581.673	30.289.106.793
Chi phí vật liệu quản lý	325.377.283	462.060.403
Chi phí khấu hao	333.637.657	403.250.825
Thuế, phí, lệ phí	7.806.586	10.530.493
Chi phí dự phòng	884.043.956	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.663.727.099	3.981.089.007
Chi phí khác bằng tiền	1.902.407.625	5.621.474.167
Tổng	**34.004.581.879**	**40.767.511.688**

7. Thu nhập khác/ Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý IV/2023 VND	Quý IV/2022 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng, chi hộ tiền điện	6.447.261.244	10.647.601.167
Thu nhập khác	3.341.740.464	631.731.839
Tổng	**9.789.001.708**	**11.279.333.006**
Chi phí khác		
Chi phí khác	14.444.810.480	3.005.270.756
Tổng	**14.444.810.480**	**3.005.270.756**
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	**(4.655.808.772)**	**8.274.062.250**

8. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu	Q. Kế toán trưởng	CHỦ TỊCH HĐQT
Trần Thúy Hà	Vũ Thị Thanh Loan	Nguyễn Văn Ly