

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023**

| TÀI SẢN  | MÃ SỐ      | THUYẾT MINH | 30/09/2023               | Đơn vị tính : VND<br>01/01/2023 |
|--|------------|-------------|--------------------------|---------------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b> | <b>V</b>    | <b>1.193.025.516.502</b> | <b>1.437.533.750.668</b>        |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>110</b> | <b>1</b>    | <b>86.538.661.894</b>    | <b>49.316.447.253</b>           |
| 1. Tiền  | 111        |             | 60.538.661.894           | 36.191.277.865                  |
| 2. Các khoản tương đương tiền                  | 112        |             | 26.000.000.000           | 13.125.169.388                  |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>120</b> | <b>2</b>    | <b>34.186.471.621</b>    | <b>36.038.816.021</b>           |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                      | 121        |             | 6.764.115.000            | 6.915.105.482                   |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh    | 122        |             | (2.823.055.657)          | (2.571.701.739)                 |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 123        |             | 30.245.412.278           | 31.695.412.278                  |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b> |             | <b>386.906.262.093</b>   | <b>577.690.501.568</b>          |
| 1. Phải thu của khách hàng                     | 131        | 3           | 68.042.553.781           | 95.017.177.278                  |
| 2. Trả trước cho người bán                     | 132        | 4           | 18.278.111.760           | 19.302.309.427                  |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                | 135        | 5           | 152.178.500.000          | 242.178.500.000                 |
| 6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác            | 136        | 6           | 149.504.617.603          | 221.405.991.958                 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          | 137        | 7           | (1.097.521.051)          | (213.477.095)                   |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b> |             | <b>665.577.340.640</b>   | <b>747.578.331.874</b>          |
| 1. Hàng tồn kho                                | 141        | 8           | 665.577.340.640          | 747.578.331.874                 |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b> |             | <b>19.816.780.254</b>    | <b>26.909.653.952</b>           |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  | 151        | 9           | -                        | 116.666.670                     |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     | 152        |             | 18.550.460.800           | 26.476.763.632                  |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà n       | 153        |             | 1.266.319.454            | 316.223.650                     |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>778.646.241.340</b>   | <b>724.618.880.779</b>          |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           | <b>210</b> |             | <b>67.353.904.393</b>    | <b>79.961.975.156</b>           |
| 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           | 38.635.001.835           | 38.635.001.835                  |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi           | 219        |             | -                        | -                               |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                     | <b>220</b> |             | <b>179.951.471.882</b>   | <b>180.940.075.095</b>          |
| 1. TSCĐ hữu hình                               | 221        | 10          | 179.890.997.860          | 180.853.375.073                 |
| - Nguyên giá                                   | 222        |             | 191.785.924.402          | 188.971.869.602                 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |             | (11.894.926.542)         | (8.118.494.529)                 |
| 3. TSCĐ vô hình                                | 227        | 11          | 60.474.022               | 86.700.022                      |
| - Nguyên giá                                   | 228        |             | 337.728.000              | 337.728.000                     |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |             | (277.253.978)            | (251.027.978)                   |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                | <b>230</b> | <b>V.12</b> | <b>922.316.230</b>       |                                 |
| - Nguyên giá                                   | 231        |             | 935.249.908              |                                 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 232        |             | (12.933.678)             |                                 |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>             | <b>240</b> |             | <b>72.099.330.820</b>    | <b>72.099.330.820</b>           |
| 2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | 12          | 72.099.330.820           | 72.099.330.820                  |
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>  | <b>250</b> | <b>2</b>    | <b>409.938.159.209</b>   | <b>346.314.383.151</b>          |
| 1. Đầu tư vào Công ty con                      | 251        |             | 355.749.544.403          | 355.263.212.034                 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác              | 253        |             | 69.560.000.000           | 3.500.000.000                   |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài l    | 254        |             | (15.371.385.194)         | (12.448.828.883)                |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                | <b>260</b> |             | <b>48.381.058.806</b>    | <b>45.303.116.557</b>           |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261        | 9           | 48.381.058.806           | 45.303.116.557                  |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       | <b>270</b> |             | <b>1.971.671.757.842</b> | <b>2.162.152.631.447</b>        |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính : VND

| NGUỒN VỐN                                    | MÃ SỐ      | THUYẾT MINH | 30/09/2023               | 01/01/2023               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        | <b>300</b> |             | <b>1.042.970.066.295</b> | <b>1.218.871.081.574</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        | <b>310</b> |             | <b>795.072.760.819</b>   | <b>946.754.476.098</b>   |
| 1. Phải trả ngắn hạn người bán               | 311        | 13          | 90.915.577.654           | 157.650.544.350          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 312        | 14          | 173.896.735.271          | 218.398.700.786          |
| 3. Thuế và các khoản phải trả nhà nước       | 313        | 15          | 192.224.736              | 5.269.985.856            |
| 4. Phải trả người lao động                   | 314        |             | 1.436.995.847            | 4.096.874.371            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 315        | 16          | 98.840.002.375           | 99.829.506.295           |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                    | 319        | 17          | 165.940.387.586          | 166.138.857.850          |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn        | 320        | 18          | 263.752.847.454          | 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               |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                        | <b>330</b> |             | <b>247.897.305.476</b>   | <b>272.116.605.476</b>   |
| 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          | 202.037.300.000          | 226.256.600.000          |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     | <b>400</b> | <b>19</b>   | <b>928.701.691.547</b>   | <b>943.281.549.873</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>410</b> |             | <b>928.701.691.547</b>   | <b>943.281.549.873</b>   |
| 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        |             | 87.861.931.547           | 102.441.789.873          |
| LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 102.441.789.873          | 1.438.857.636            |
| LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | (14.579.858.326)         | 101.002.932.237          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                   | <b>440</b> |             | <b>1.971.671.757.842</b> | <b>2.162.152.631.447</b> |

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

CÔNG TY CP ĐT CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

NGƯỜI LẬP



TRẦN THÚY HÀ

Q. KẾ TOÁN TRƯỞNG



VŨ THỊ THANH LOAN

CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN VĂN LY

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

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III năm 2023

Mẫu số B 02 - DN

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

Quý III năm 2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | Quý III năm 2023 | Quý III năm 2022 | Lũy kế đến quý III năm 2023 | Lũy kế đến quý III năm 2022 |
|---|-------|-------------|------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                           | 01    | VI          | 46.444.075.071   | 113.437.157.843  | 150.227.375.632             | 622.182.127.918             |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                     | 02    |             |                  |                  |                             |                             |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)          | 10    | 1           | 46.444.075.071   | 113.437.157.843  | 150.227.375.632             | 622.182.127.918             |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11    | 2           | 34.690.165.898   | 74.162.151.655   | 100.436.007.555             | 439.342.165.059             |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)         | 20    |             | 11.753.909.173   | 39.275.006.188   | 49.791.368.077              | 182.839.962.859             |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                    | 21    | 3           | 6.077.603.475    | 5.061.880.765    | 19.859.878.930              | 8.857.357.068               |
| 7. Chi phí tài chính  | 22    | 4           | 14.307.360.029   | 10.777.939.537   | 40.425.148.100              | 51.239.082.179              |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                                    | 23    |             | 9.386.558.840    | 10.569.974.256   | 30.793.522.810              | 22.194.037.383              |
| 8. Chi phí bán hàng   | 24    | 5           | 11.162.403.594   | 9.490.348.324    | 19.345.214.932              | 43.214.804.296              |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                     | 26    | 6           | 6.490.814.198    | 10.065.345.172   | 23.633.446.683              | 28.302.905.219              |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(24+25)] | 30    |             | (14.129.065.173) | 14.003.253.920   | (13.752.562.708)            | 68.920.508.233              |
| 11. Thu nhập khác   | 31    | 7           | 3.619.972.234    | 6.829.232.482    | 6.861.905.053               | 13.305.592.222              |
| 12. Chi phí khác  | 32    | 7           | 3.545.243.510    | 3.181.363.123    | 6.632.751.391               | 4.607.605.971               |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                       | 40    |             | 74.728.724       | 3.647.869.359    | 229.153.662                 | 8.697.986.251               |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)                 | 50    |             | (14.054.336.449) | 17.651.123.279   | (13.523.409.046)            | 77.618.494.484              |

| CHỈ TIÊU                                     | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | Quý III năm 2023 | Quý III năm 2022 | Lũy kế đến quý III năm 2023 | Lũy kế đến quý III năm 2022 |
|--|-------|-------------|------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành              | 51    |             | -                | 2.855.851.862    | 1.056.449.280               | 19.306.793.544              |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60    |             | (14.054.336.449) | 14.795.271.417   | (14.579.858.326)            | 58.311.700.940              |

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÁI BÌNH DƯƠNG

Q. KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI LẬP




VŨ THỊ THANH LOAN

TRẦN THÚY HÀ



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đến Quý III năm 2023

Đơn vị tính: VND

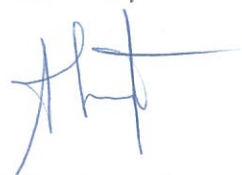
| STT  | CHỈ TIÊU   | MÃ SỐ | Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 | Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 |
|--|--|-------|------------------------------|------------------------------|
| <b>I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b> |  |       |                              |                              |
| 1.   | Lợi nhuận trước thuế   | 01    | (13.523.409.046)             | 77.618.494.484               |
| 2.   | Điều chỉnh cho các khoản   |       |                              |                              |
|  | - Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư   | 02    | 3.815.591.691                | 2.128.943.496                |
|  | - Các khoản dự phòng   | 03    | 4.057.954.185                | 29.001.554.501               |
|  | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05    | (17.391.358.941)             | (7.337.337.068)              |
|  | - Chi phí lãi vay  | 06    | 30.793.522.810               | 22.044.677.383               |
| 3.   | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                        | 08    | 7.752.300.699                | 123.456.332.796              |
|  | - (Tăng)/giảm các khoản phải thu   | 09    | 99.900.195.519               | 17.965.459.311               |
|  | - (Tăng)/giảm hàng tồn kho   | 10    | 79.186.936.434               | 404.799.559.536              |
|  | - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11    | (158.133.680.383)            | (377.770.862.234)            |
|  | - (Tăng)/giảm chi phí trả trước  | 12    | (2.961.275.579)              | 10.997.127.509               |
|  | - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13    | (150.990.482)                | -                            |
|  | - Tiền lãi vay đã trả  | 14    | (24.117.636.429)             | (11.922.690.041)             |
|  | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15    | (7.711.421.620)              | (3.071.534.849)              |
|  | - 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    | (6.235.571.841)              | 164.453.392.028              |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |  |       |                              |                              |
| 1.   | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác                            | 21    | -                            | (74.589.390)                 |
| 3.   | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                 | 23    | (12.750.000.000)             | (137.334.962.466)            |
| 4.   | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                         | 24    | 117.125.169.388              | -                            |
| 5.   | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 25    | (6.486.332.369)              | (112.202.757.532)            |
| 6.   | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 26    | -                            | -                            |
| 7.   | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia                                     | 27    | 1.307.418.703                | 800.139.726                  |
|  | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư  | 30    | 99.196.255.722               | (248.812.169.662)            |
| 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        | 43.886.690.229          | 339.384.315.172        |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                  | 34        | (99.625.159.469)        | (236.836.898.350)      |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính                           | 35        | -                       | -                      |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                  | 36        | -                       | (7.524.000)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>         | <b>40</b> | <b>(55.738.469.240)</b> | <b>102.539.892.822</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>   | <b>50</b> | <b>37.222.214.641</b>   | <b>18.181.115.188</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                      | <b>60</b> | <b>49.316.447.253</b>   | <b>45.816.210.083</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)</b> | <b>70</b> | <b>86.538.661.894</b>   | <b>63.997.325.271</b>  |

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

**CÔNG TY CP ĐT CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG**

NGƯỜI LẬP



TRẦN THÚY HÀ

Q. KẾ TOÁN TRƯỞNG



VŨ THỊ THANH LOAN

CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN VĂN LY

# 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

Quý 3 năm 2023

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 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%                    |
| Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị        | 91 Lê Duẩn, Phường Đông Thanh, Thành phố Đông Hà, Quảng Trị                                  | Đầu tư, kinh doanh bất động sản | 51%           | 51%           | 51%                    |

## 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**

Quý 3 năm 2023

---

### 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).



## 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

Quý 3 năm 2023

- 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 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

Quý 3 năm 2023

---

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 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.

## 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**

Quý 3 năm 2023

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 thường 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:

| <u>Loại tài sản cố định</u>     | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| 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.

## 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

Quý 3 năm 2023

---

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”.

## 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

Quý 3 năm 2023

### 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 phân 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 phân 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.

## 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

Quý 3 năm 2023

---

- 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.

## 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

Quý 3 năm 2023

### 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

|                                  | 30/09/2023            | 01/01/2023            |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt                         | 19.566.930            | 33.807.912            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn  | 30.412.800.542        | 36.061.602.525        |
| Tiền gửi tại công ty chứng khoán | 30.106.294.422        | 95.867.428            |
| Các khoản tương đương tiền       | 26.000.000.000        | 13.125.169.388        |
| <b>Tổng</b>                      | <b>86.538.661.894</b> | <b>49.316.447.253</b> |

### 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

|  | 30/09/2023           |                |                        | 01/01/2023           |                |                        |
|--|----------------------|----------------|------------------------|----------------------|----------------|------------------------|
|  | Giá gốc              | Giá trị hợp lý | Dự phòng               | Giá gốc              | Giá trị hợp lý | Dự phòng               |
| <b>Cổ phiếu</b>                                      | <b>6.764.115.000</b> |                | <b>(2.823.055.657)</b> | <b>6.765.105.482</b> |                | <b>(2.571.701.739)</b> |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương | 3.920.700.000        | 1.306.900.000  | (2.613.800.000)        | 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            | 2.004.850      | (2.100.150)            | 4.105.000            | 2.929.000      | (1.176.000)            |
| <b>Các khoản đầu tư khác</b>                         | <b>-</b>             |                | <b>-</b>               | <b>150.000.000</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b>               |
| Ủy thác đầu tư                                       |                      | -              | -                      | 150.000.000          | -              | -                      |
| <b>Tổng</b>  | <b>6.764.115.000</b> |                | <b>(2.823.055.657)</b> | <b>6.915.105.482</b> |                | <b>(2.571.701.739)</b> |

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 năm 2023

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**

|   | 30/09/2023             |                         | 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) | 18.957.044.403         | (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            | (20.314.536)            | 700.000.000            | -                       |
| Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai (e)       | 77.112.500.000         |                         | 77.112.500.000         |                         |
| <b>Tổng</b>                               | <b>355.749.544.403</b> | <b>(12.893.485.762)</b> | <b>355.263.212.034</b> | <b>(12.448.828.883)</b> |

- (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 quý, 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 quý, Công ty đã đầu tư 18.957.044.403 VND. Vốn điều lệ còn phải đầu tư là 80.042.955.597 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. Tại ngày kết thúc quý, Công ty đã đầu tư 700.000.000 VND. Vốn điều lệ còn phải đầu tư là 50.300.000.000 VND.
- (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.

**2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|  | 30/09/2023            |                        | 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         | 60.060.000.000        | (977.899.432)          |                      | -        |
| <b>Tổng</b>                                      | <b>69.560.000.000</b> | <b>(2.477.899.432)</b> | <b>3.500.000.000</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, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 năm 2023

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

|  | <b>30/09/2023</b>     | <b>01/01/2023</b>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| <b><i>Phải thu các khách hàng ngắn hạn</i></b> | <b>68.042.553.781</b> | <b>95.017.177.278</b> |
| Ông Phạm Duy Hưng                              | 115.500.000           | 115.500.000           |
| Phải thu KH mua BĐS                            | 55.280.465.077        | 84.031.228.527        |
| Phải thu hoạt động khác                        | 12.646.588.704        | 10.870.448.751        |
| <b>Tổng</b>                                    | <b>68.042.553.781</b> | <b>95.017.177.278</b> |

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

|  | <b>30/09/2023</b>     | <b>01/01/2023</b>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| <b><i>Trả trước cho người bán khác</i></b> | <b>18.278.111.760</b> | <b>19.302.309.427</b> |
| Các nhà cung cấp khác                      | 18.278.111.760        | 19.302.309.427        |
| <b>Tổng</b>                                | <b>18.278.111.760</b> | <b>19.302.309.427</b> |

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

|   | <b>30/09/2023</b>      | <b>01/01/2023</b>      |
|---|------------------------|------------------------|
|   | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| 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                | 31.500.000.000         | 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                          | 104.000.000.000        | 123.000.000.000        |
| <b>Tổng</b>   | <b>152.178.500.000</b> | <b>242.178.500.000</b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 năm 2023

**6. Các khoản phải thu khác**

|  | 30/09/2023 (VND)       |          | 01/01/2023 (VND)       |          |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
|  | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   | <b>149.504.617.603</b> |          | <b>221.405.991.958</b> |          |
| <i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>                    | <i>149.504.617.603</i> |          | <i>221.405.991.958</i> |          |
| Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala            | 2.064.590.249          | -        | 2.144.086.547          |          |
| Công ty TNHH Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh               | 1.600.747.751          | -        | 1.338.966.929          |          |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - phải thu về lãi cho vay  | 21.853.972.603         | -        | 9.428.630.137          | -        |
| Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Chi hộ | 6.029.229.687          | -        | 2.865.542.206          | -        |
| Công ty CP Apec Finance  | 2.768.400.000          | -        | 61.409.390             | -        |
| Dự thu các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay           | 7.744.739.368          | -        | 1.889.351.116          | -        |
| Thuế TNDN tạm nộp 1% của BĐS                                   | 1.973.135.044          | -        | 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  | 90.956.458.923         |          | 187.191.704.707        | -        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác                               | 3.036.060.396          |          | 3.040.517.484          | -        |
| <b>b) Dài hạn</b>  | <b>38.635.001.835</b>  |          | <b>38.635.001.835</b>  |          |
| <i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>                    | <i>38.635.001.835</i>  |          | <i>38.635.001.835</i>  |          |
| 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                        | 30.659.127.730         | -        | 30.659.127.730         |          |
| <b>Cộng</b>  | <b>188.139.619.438</b> |          | <b>260.040.993.793</b> |          |

**7. Nợ xấu**

|                               | 30/09/2023<br>VND    | 01/01/2023<br>VND  |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Phải thu tiền bán hàng</b> | <b>1.097.521.051</b> | <b>213.477.095</b> |
| 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          |
| <b>Tổng</b>                   | <b>1.097.521.051</b> | <b>213.477.095</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**

Quý 3 năm 2023

**8. Hàng tồn kho**

|   | 30/09/2023<br>(VND)    | 01/01/2023<br>(VND)    |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Chi phí sản xuất.<br/>kinh doanh dở dang</b> | <b>291.917.852.427</b> | <b>292.229.730.429</b> |
| <i>Dự án Khu công nghiệp Đa Hội</i>             | 113.734.662.415        | 114.262.712.508        |
| <i>Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT5)</i>     | 71.020.876.293         | 71.020.876.293         |
| <i>Dự án Apec Golden Place Lạng Sơn</i>         | 88.003.634.499         | 88.233.237.384         |
| <i>Dự án khu Đô thị số 5 Phường Túc Duyên</i>   | 1.057.794.210          | 1.057.794.210          |
| <i>Dự án khác</i>                               | 18.100.885.010         | 17.655.110.034         |
| <b>Hàng hóa BĐS</b>                             | <b>359.972.347.123</b> | <b>441.454.385.060</b> |
| <i>Dự án Mandala Phú Yên</i>                    | 211.360.951.851        | 270.266.361.721        |
| <i>Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT8)</i>     | 148.611.395.272        | 171.188.023.339        |
| <b>Hàng hóa</b>                                 | <b>13.687.141.090</b>  | <b>13.894.216.385</b>  |
| <i>Hàng hóa nội thất</i>                        | 13.687.141.090         | 13.894.216.385         |
| <b>Tổng</b>                                     | <b>665.577.340.640</b> | <b>747.578.331.874</b> |

**9. Chi phí trả trước**

|   | 30/09/2023<br>VND     | 01/01/2023<br>VND     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                          | <b>-</b>              | <b>116.666.670</b>    |
| Chi phí công cụ, dụng cụ                    | -                     | 43.750.003            |
| Chi phí bảo hiểm                            | -                     | 72.916.667            |
| <b>b) Dài hạn</b>                           | <b>48.381.058.806</b> | <b>45.303.116.557</b> |
| Chi phí công cụ, dụng cụ                    | 5.459.647.010         | 3.734.552.737         |
| Chi phí hoa hồng mua giới, thường bán hàng  | 37.694.476.211        | 39.439.324.882        |
| <i>Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)</i> | 1.124.337.775         | 890.918.667           |
| <i>Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)</i>     | 35.274.829.906        | 37.065.902.139        |
| <i>Các dự án khác</i>                       | 1.295.308.530         | 1.482.504.076         |
| Chi phí lợi nhuận cam kết                   | 5.149.160.685         | -                     |
| Các chi phí trả trước dài hạn khác          | 77.774.900            | 2.129.238.938         |
| <b>Tổng</b>                                 | <b>48.381.058.806</b> | <b>45.419.783.227</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**

Quý 3 năm 2023

**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                   |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                        |                      |                                 |                           |                      |                        |
| 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                        |                        | 2.814.054.800        |                                 |                           | -                    | 2.814.054.800          |
| <b>Số dư tại 30/09/2023</b>   | <b>185.939.969.979</b> | <b>2.814.054.800</b> | <b>1.788.246.728</b>            | <b>518.475.186</b>        | <b>725.177.709</b>   | <b>191.785.924.402</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                        |                      |                                 |                           |                      |                        |
| 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                | 3.340.292.337          | 211.054.113          | 134.118.504                     | 27.510.975                | 63.456.084           | 3.776.432.013          |
| Khấu hao trong năm            | 3.340.292.337          | 211.054.113          | 134.118.504                     | 27.510.975                | 63.456.084           | 3.776.432.013          |
| <b>Số dư tại 30/09/2023</b>   | <b>9.865.541.364</b>   | <b>211.054.113</b>   | <b>884.903.707</b>              | <b>475.470.285</b>        | <b>457.957.073</b>   | <b>11.894.926.542</b>  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                        |                      |                                 |                           |                      |                        |
| Tại 01/01/2023                | 179.414.720.952        |                      | 1.037.461.525                   | 70.515.876                | 330.676.720          | 180.853.375.073        |
| Tại 30/09/2023                | 176.074.428.615        |                      | 903.343.021                     | 43.004.901                | 267.220.636          | 179.890.997.860        |

**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 |             | (26.226.000)    | (26.226.000)    |
| Số cuối năm        | 337.728.000 | (277.253.978)   | 60.474.022      |

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

|  | 30/09/2023<br>(VND)   | 01/01/2023<br>(VND)   |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b> | <b>72.099.330.820</b> | <b>72.099.330.820</b> |
| 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         | 5.605.810.607         |
| Các dự án khác                         | 7.792.882.942         | 7.792.882.942         |
| <b>Tổng</b>                            | <b>72.099.330.820</b> | <b>72.099.330.820</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**

Quý 3 năm 2023

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | <b>30/09/2023</b>     | <b>01/01/2023</b>      |
|---|-----------------------|------------------------|
|   | <b>(VND)</b>          | <b>(VND)</b>           |
| <b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>                | <b>43.844.395.338</b> | <b>44.254.204.114</b>  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam                     | 43.722.823.677        | 43.722.823.678         |
| Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh | 93.971.661            | 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    | 27.600.000            | 168.100.000            |
| <b><i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i></b>            | <b>47.071.182.316</b> | <b>113.396.340.236</b> |
| Công ty CP Tập Đoàn Đầu tư Xây Dựng Ricons              | 16.482.655.152        | 66.123.837.350         |
| Các nhà cung cấp khác                                   | 30.588.527.164        | 47.272.502.886         |
| <b>Cộng</b>   | <b>90.915.577.654</b> | <b>157.650.544.350</b> |

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

|                                 | <b>30/09/2023</b>      | <b>01/01/2023</b>      |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | <b>(VND)</b>           | <b>(VND)</b>           |
| <b>Trả trước của khách hàng</b> | <b>173.896.735.271</b> | <b>218.398.700.786</b> |
| Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang  | 11.416.314.929         | 7.147.083.316          |
| Dự án Đa Hội                    | 4.773.842.332          | 7.295.492.887          |
| Dự án Phú Yên                   | 157.706.578.010        | 203.956.124.583        |
|                                 | <b>173.896.735.271</b> | <b>218.398.700.786</b> |

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

|  | <b>30/09/2023</b>  | <b>01/01/2023</b>    |
|--|--------------------|----------------------|
|  | <b>(VND)</b>       | <b>(VND)</b>         |
| <b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước</b> | <b>192.224.736</b> | <b>5.269.985.856</b> |
| Thuế GTGT vãng lai                         | -                  | -                    |
| Thuế TNDN                                  | -                  | 5.018.638.827        |
| Thuế TNCN                                  | 192.224.736        | 251.347.029          |
| Các loại thuế khác                         | -                  | -                    |
|  | <b>192.224.736</b> | <b>5.269.985.856</b> |

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 năm 2023

|  | <b>30/09/2023</b>      | <b>01/01/2023</b>      |
|--|------------------------|------------------------|
|  | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>   | <b>98.840.002.375</b>  | <b>99.829.506.295</b>  |
| Trích trước chi phí dự án Phú Yên  | 53.002.486.504         | 58.184.047.706         |
| Trích trước chi phí dự án Bắc Giang  | 29.849.850.514         | 31.940.063.101         |
| Chi phí lãi vay phải trả   | 15.729.067.105         | 9.102.011.927          |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác   | 258.598.252            | 603.383.561            |
| <b>Cộng</b>  | <b>98.840.002.375</b>  | <b>99.829.506.295</b>  |
| <b>17. Phải trả khác</b>   |                        |                        |
|  | <b>30/09/2023</b>      | <b>01/01/2023</b>      |
|  | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>a. Phải trả ngắn hạn khác</b>   | <b>165.940.387.586</b> | <b>166.138.857.850</b> |
| <b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>   | <b>165.940.387.586</b> | <b>166.138.857.850</b> |
| Kinh phí công đoàn   | 201.057.332            | 169.859.318            |
| Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp                                       | 231.599.953            | 221.365.346            |
| Nhận tiền góp vốn của các tổ chức, cá nhân vào dự án                                       | 143.092.748.963        | 136.959.668.994        |
| <i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên (Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land góp vốn)</i> | <i>46.760.720.298</i>  | <i>47.502.703.310</i>  |
| <i>Dự án Mandala Phú Yên</i>   | <i>27.458.442.594</i>  | <i>33.270.642.671</i>  |
| <i>Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên</i>  | <i>45.442.013.450</i>  | <i>45.542.013.450</i>  |
| <i>Dự án Aquapark Bắc Giang</i>  | <i>410.001.000</i>     | <i>819.812.152</i>     |
| <i>Dự án Khu công nghiệp Đa Hội - Bắc Ninh</i>   | <i>8.620.861.121</i>   | <i>9.824.497.411</i>   |
| <i>Nhận đặt cọc mua nội thất Dự Án Mũi Né</i>  | <i>14.400.710.500</i>  | <i>9.824.497.411</i>   |
| Thu hộ phí bảo trì   | 16.373.304.901         | 25.075.888.691         |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn  | 2.605.000.000          | 2.400.000.000          |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả   | 656.640.000            | 531.525.000            |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác   | 2.780.036.437          | 780.550.501            |
| <b>Cộng</b>  | <b>165.940.387.586</b> | <b>166.138.857.850</b> |
| <b>b. Phải trả dài hạn khác</b>  | <b>45.860.005.476</b>  | <b>45.860.005.476</b>  |
| Công ty Cổ phần BĐS An Phát Land   | 45.860.005.476         | 45.860.005.476         |
| <b>Cộng</b>  | <b>211.800.393.062</b> | <b>211.998.863.326</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 Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
**BẢO CAO TÀI CHÍNH**  
 Quý 3 năm 2023

**18. Vay ngắn hạn/dài hạn**

| Khoản mục                                   | 30/09/2023 (VND)       |                        | Trong năm             |                       | 01/01/2023 (VND)       |                        |
|---|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị                | Khả năng trả nợ        | Tăng                  | Giảm                  | Giá trị                | Khả năng trả nợ        |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                      | <b>263.752.847.454</b> | <b>263.752.847.454</b> | <b>36.499.400.000</b> | <b>68.018.569.240</b> | <b>295.272.016.694</b> | <b>295.272.016.694</b> |
| 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         | 11.500.990.000         |
| Vay ngắn hạn các cá nhân                    | 31.444.400.000         | 31.444.400.000         | 36.499.400.000        | 54.049.100.000        | 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>b) Vay dài hạn</b>                       | <b>202.037.300.000</b> | <b>202.037.300.000</b> | <b>7.387.290.229</b>  | <b>31.606.590.229</b> | <b>226.256.600.000</b> | <b>226.256.600.000</b> |
| Vay dài hạn các cá nhân                     | 202.037.300.000        | 202.037.300.000        | 7.387.290.229         | 31.606.590.229        | 226.256.600.000        | 226.256.600.000        |
| <b>Tổng</b>                                 | <b>465.790.147.454</b> | <b>465.790.147.454</b> | <b>43.886.690.229</b> | <b>99.625.159.469</b> | <b>521.528.616.694</b> | <b>521.528.616.694</b> |

**19. Vốn chủ sở hữu**

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

|                             | Vốn chủ sở hữu            |                        | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế     | Tổng                   |
|-----------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                             | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần   |                       |                        |                        |
| <b>Số dư tại 01/01/2022</b> | <b>382.200.000.000</b>    | <b>135.563.589.998</b> | <b>1.293.626.226</b>  | <b>323.221.401.412</b> | <b>842.278.617.636</b> |
| 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        |
| <b>Số dư tại 31/12/2022</b> | <b>840.839.760.000</b>    | <b>-</b>               | <b>-</b>              | <b>102.441.789.873</b> | <b>943.281.549.873</b> |
| <b>Số dư tại 01/01/2023</b> | <b>840.839.760.000</b>    | <b>-</b>               | <b>-</b>              | <b>102.441.789.873</b> | <b>943.281.549.873</b> |
| Tăng trong năm              | -                         | -                      | -                     | (14.579.858.326)       | (14.579.858.326)       |
| Lợi nhuận sau thuế          | -                         | -                      | -                     | -                      | -                      |
| <b>Số dư tại 30/09/2023</b> | <b>840.839.760.000</b>    | <b>-</b>               | <b>-</b>              | <b>87.861.931.547</b>  | <b>928.701.691.547</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**

Quý 3 năm 2023

**19b. Cổ phiếu**

|                                     | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------|
| 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        |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>         | 84.083.976         | 84.083.976        |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>            |                    |                   |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại      |                    |                   |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>         |                    |                   |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>            | -                  | -                 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành     | 84.083.976         | 84.083.976        |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>         | 84.083.976         | 84.083.976        |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>            | -                  | -                 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

01  
C  
PH.  
CH  
BIN  
/0  
/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**

Quý 3 năm 2023

**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 III/2023<br>VND               | Quý III/2022<br>VND    |
| Doanh thu BĐS              | 135.255.917.115                   | 586.991.231.786        |
| Doanh thu cho thuê lại đất | 8.468.436.030                     | 26.780.732.136         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 6.503.022.487                     | 8.410.163.996          |
| <b>Tổng</b>                | <b>150.227.375.632</b>            | <b>622.182.127.918</b> |

**2. Giá vốn hàng bán**

|                          | Lũy kế từ đầu năm đến nay |                        |
|--------------------------|---------------------------|------------------------|
|                          | Quý III/2023<br>VND       | Quý III/2022<br>VND    |
| Giá vốn BĐS              | 78.805.182.804            | 421.079.855.900        |
| Giá vốn cho thuê lại đất | 2.655.204.689             | 10.130.634.150         |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 18.975.620.062            | 8.131.675.009          |
| <b>Tổng</b>              | <b>100.436.007.555</b>    | <b>439.342.165.059</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|  | Lũy kế từ đầu năm đến |                      |
|--|-----------------------|----------------------|
|  | Quý III/2023<br>VND   | Quý III/2022<br>VND  |
| Cổ tức LN được chia, lãi bán chứng khoán | 43.844.718            |                      |
| Lãi tiền gửi ngân hàng, Lãi cho vay      | 19.816.034.212        | 7.337.337.068        |
| Doanh thu tài chính khác                 |                       | 1.500.000.000        |
| <b>Tổng</b>                              | <b>19.859.878.930</b> | <b>8.837.337.068</b> |

**4. Chi phí tài chính**

|  | Lũy kế từ đầu năm đến |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | Quý III/2023<br>VND   | Quý III/2022<br>VND   |
| Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu                  | 32.777.034.431        | 22.044.677.383        |
| Dự phòng giảm giá đầu tư/ chứng khoán kinh doanh | 3.173.910.229         | 29.193.990.501        |
| Chi phí tài chính khác                           | 4.474.203.440         | 414.295               |
| <b>Tổng</b>                                      | <b>40.425.148.100</b> | <b>51.239.082.179</b> |

**5. Chi phí bán hàng**

**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**

Quý 3 năm 2023

|                           | Lũy kế từ đầu năm đến |                       |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                           | Quý III/2023<br>VND   | Quý III/2022<br>VND   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 19.345.214.932        | 43.214.804.296        |
| <b>Tổng</b>               | <b>19.345.214.932</b> | <b>43.214.804.296</b> |

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | Lũy kế từ đầu năm đến |                       |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                           | Quý III/2023<br>VND   | Quý III/2022<br>VND   |
| Chi phí nhân viên quản lý | 19.264.335.842        | 22.727.527.059        |
| Chi phí vật liệu quản lý  | 261.873.935           | 357.204.754           |
| Chi phí khấu hao          | 251.311.563           | 306.100.589           |
| Thuế, phí, lệ phí         | 6.689.972             | 9.259.101             |
| Chi phí dự phòng          | 884.043.956           |                       |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.711.151.706         | 2.856.535.121         |
| Chi phí khác bằng tiền    | 1.254.039.709         | 2.046.278.595         |
| <b>Tổng</b>               | <b>23.633.446.683</b> | <b>28.302.905.219</b> |

**7. Thu nhập khác/ Chi phí khác**

|   | Lũy kế từ đầu năm đến |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | Quý III/2023<br>VND   | Quý III/2022<br>VND   |
| <b>Thu nhập khác</b>                                  |                       |                       |
| Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng, chi hộ tiền điện | 4.964.694.721         | 11.556.026.146        |
| Thu nhập khác   | 1.897.210.332         | 1.749.566.076         |
| <b>Tổng</b>   | <b>6.861.905.053</b>  | <b>13.305.592.222</b> |
| <b>Chi phí khác</b>                                   |                       |                       |
| Chi phí khác  | 6.632.751.391         | 4.607.605.971         |
| <b>Tổng</b>   | <b>6.632.751.391</b>  | <b>4.607.605.971</b>  |
| <b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>             | <b>229.153.662</b>    | <b>8.697.986.251</b>  |

**8. Lãi trên cổ phiếu**

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

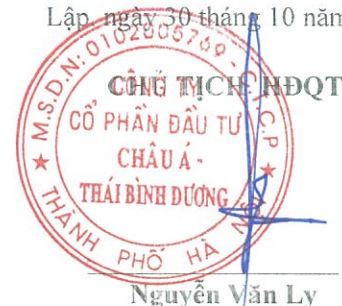
Lập, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Q. Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan



Nguyễn Văn Ly

