

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

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

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Hội đồng quản trị</b>	<b>2 - 3</b>
<b>3. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>4 - 5</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>6 - 9</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>10</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>11 - 12</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>13 - 50</b>

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

**Khái quát về Công ty**

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 21 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy phép chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 21 được cấp ngày 18 tháng 07 năm 2023 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

**Trụ sở hoạt động:**

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

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

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

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

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Ly	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Thanh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021

**Ban Kiểm soát**

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

**Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Phạm Văn Dũng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 9 năm 2021
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Hoài Giang	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 09 năm 2023
Bà Vũ Thị Thanh Loan	Quyền Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 09 năm 2023

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

## Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Ly – Chủ tịch Hội đồng quản trị (từ ngày 18 tháng 7 năm 2023) và Bà Nguyễn Thị Thanh – Chủ tịch Hội đồng quản trị (đến ngày ngày 18 tháng 7 năm 2023).

## Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Tập đoàn.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng quản trị

**Chủ tịch Hội đồng quản trị**



Nguyễn Văn Ly

Ngày 31 tháng 3 năm 2024

Số: 2.0403/24/TC-AC

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Tại ngày 31/12/2023, Công ty đang thực hiện tạm ứng cho các cá nhân là nhân viên của Công ty với mục đích tạm ứng để thực hiện các giao dịch liên quan đến việc triển khai, đầu tư phát triển các dự án tiềm năng, số tiền: 104.661.534.573 VND (xem thuyết minh V.6a). Tính đến thời điểm lập báo cáo này, chúng tôi chưa được cung cấp các tài liệu báo cáo kết quả tạm ứng cũng như các hồ sơ chứng từ hoàn ứng để xác định các khoản tạm ứng đã được sử dụng đúng mục đích. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra kết luận về tính hợp lý của số dư tạm ứng tại thời điểm kết thúc năm tài chính cũng như không thể đưa ra kết luận về việc các khoản tạm ứng được sử dụng đúng mục đích đã được phê duyệt

Tại ngày 31/12/2023, Công ty đang cho vay các bên liên quan, số tiền 114.888.000.000 VND, lãi cho vay phải thu là 33.759.312.877 VND, trong đó, một số khoản cho vay không có tài sản đảm bảo (*Thuyết minh Báo cáo tài chính số V.3 và V.6a*). Đối với các khoản cho vay có tài sản đảm bảo, Công ty cũng không có biện pháp để quản lý tài sản đảm bảo. Chúng tôi không thu thập được bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi, cũng như không thể đưa ra ý kiến về số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập (nếu có) đối với các khoản phải thu này

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**Chi nhánh Hà Nội**



**Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc**  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2897-2020-008-1  
Người được ủy quyền

**Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4028-2022-008-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024



**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 HỢP NHẤT**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.714.186.256.488</b>	<b>2.102.335.918.408</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>62.619.487.326</b>	<b>68.023.668.860</b>
1. Tiền	111		20.619.487.326	50.398.499.472
2. Các khoản tương đương tiền	112		42.000.000.000	17.625.169.388
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>233.942.275.971</b>	<b>247.841.391.091</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.764.115.000	6.915.105.482
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(5.017.251.307)	(2.571.701.739)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	232.195.412.278	243.497.987.348
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>496.577.014.756</b>	<b>654.155.474.431</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	127.088.903.419	137.170.096.199
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	18.944.787.341	22.441.249.514
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	143.066.500.000	242.178.500.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	209.592.845.047	252.919.105.813
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.116.021.051)	(553.477.095)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>877.474.425.687</b>	<b>1.080.994.005.934</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	877.474.425.687	1.080.994.005.934
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>43.573.052.748</b>	<b>51.321.378.092</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	17.544.806.034	16.671.640.495
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		26.028.246.714	34.333.513.947
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	316.223.650
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

2  
E  
T  
\*

**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 HỢP NHẤT**

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

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>571.780.017.735</b>	<b>432.021.558.815</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>78.993.012.056</b>	<b>120.564.166.134</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	11.256.809.243	41.326.973.321
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	67.736.202.813	79.237.192.813
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>191.294.034.850</b>	<b>182.778.028.858</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	191.200.900.052	182.691.328.836
<i>Nguyên giá</i>	222		207.369.914.601	193.935.414.952
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(16.169.014.549)	(11.244.086.116)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	93.134.798	86.700.022
<i>Nguyên giá</i>	228		392.728.000	337.728.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(299.593.202)	(251.027.978)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>105.856.776.554</b>	-
<i>Nguyên giá</i>	231		107.081.636.718	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(1.224.860.164)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>67.535.707.389</b>	<b>73.155.154.360</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	67.535.707.389	73.155.154.360
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>90.131.210.014</b>	<b>10.221.092.906</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	7.208.957.924	6.721.092.906
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	91.172.000.000	3.500.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(8.249.747.910)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>37.969.276.872</b>	<b>45.303.116.557</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	37.969.276.872	45.303.116.557
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.285.966.274.223</b>	<b>2.534.357.477.223</b>



**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 HỢP NHẤT**

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

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

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.354.624.620.157</b>	<b>1.549.200.635.231</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.236.993.133.431</b>	<b>1.275.348.167.928</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	105.255.315.228	187.777.126.854
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	194.123.300.791	242.219.979.890
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	5.201.439.103	7.674.862.442
4. Phải trả người lao động	314		4.834.263.068	4.903.422.781
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	142.949.913.341	138.259.185.310
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	153.819.183.677	168.691.955.825
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	630.711.728.327	525.723.644.930
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		97.989.896	97.989.896
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>117.631.486.726</b>	<b>273.852.467.303</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	45.889.440.931	45.860.005.476
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	69.480.000.000	226.256.600.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.19	2.262.045.795	1.735.861.827
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**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 HỢP NHẤT**

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh		
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>931.341.654.066</b>	<b>985.156.841.992</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>931.341.654.066</b>	<b>985.156.841.992</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		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		65.802.194.996	121.640.648.792
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		121.640.648.792	121.640.648.792
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(55.838.453.796)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		24.699.699.070	22.676.433.200
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.285.966.274.223</b>	<b>2.534.357.477.223</b>

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Văn Ly

# 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 HỢP NHẤT

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

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	210.997.766.321	782.603.716.800
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	17.812.053.373	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		193.185.712.948	782.603.716.800
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	136.612.796.058	573.442.545.335
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		56.572.916.890	209.161.171.465
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	49.206.287.821	114.360.629.989
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	80.986.752.598	59.414.654.337
Trong đó: chi phí lãi vay	23		58.299.638.978	56.606.086.385
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		487.865.018	(147.209.015)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	23.750.196.692	54.672.153.268
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	42.436.567.312	56.817.374.590
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(40.906.446.873)	152.470.410.244
12. Thu nhập khác	31	VI.8	4.998.682.365	12.731.376.270
13. Chi phí khác	32	VI.9	9.847.728.272	27.725.281.864
14. Lợi nhuận khác	40		(4.849.045.907)	(14.993.905.594)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(45.755.492.780)	137.476.504.650
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		7.533.511.178	25.175.620.757
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.19	526.183.968	(8.981.122.420)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(53.815.187.926)	121.282.006.313
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(55.838.453.796)	121.131.341.949
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	VI.10	2.023.265.870	150.664.364
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(664)	1.441
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	(664)	1.441

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan



Chủ tịch Hội đồng quản trị

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 HỢP NHẤT**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(45.755.492.780)	137.476.504.650
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02 V.9-V.11	6.198.353.821	7.806.623.414
- Các khoản dự phòng	03 VI.5	12.257.841.434	2.571.701.739
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05 VI.4	(49.206.287.821)	(112.663.032.820)
- Chi phí lãi vay	06 VI.5	58.299.638.978	56.606.086.385
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(18.205.946.368)	91.797.883.368
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	63.239.907.924	99.432.280.247
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	83.003.443.880	355.651.339.927
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(145.150.269.862)	(580.070.771.134)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	6.460.674.146	12.427.950.798
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	150.990.482	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(40.705.504.447)	(43.659.770.383)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.151.736.501)	(46.484.007.122)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(61.358.440.746)</b>	<b>(110.905.094.299)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(55.000.000)	(6.081.173.238)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	1.760.281.696
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(197.050.000.000)	(290.550.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	285.852.575.070	84.329.910.869
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(3.500.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	160.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	18.995.200.745	16.436.844.334
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>107.742.775.815</b>	<b>(37.604.136.339)</b>

# 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 HỢP NHẤT

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

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-		18.800.000.000	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-		-	
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	274.622.336.865	582.400.864.179	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(326.410.853.468)	(449.812.334.735)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(51.788.516.603)</b>	<b>151.388.529.444</b>	
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(5.404.181.534)</b>	<b>2.879.298.806</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>68.023.668.860</b>	<b>65.144.370.054</b>	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>62.619.487.326</b>	<b>68.023.668.860</b>	
			<b>0</b>	<b>-</b>	

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Văn Ly

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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” hay “Công ty mẹ”) là Công ty cổ phần.

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động 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 Tập đoàn thông thường là trong vòng 12 tháng.

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

Ngày 22/6/2023, Cơ quan An ninh điều tra – Công an TP Hà Nội đã ra quyết định khởi tố vụ án hình sự, khởi tố bị can về tội Thao túng thị trường chứng khoán đối với một số cá nhân đang nắm giữ các chức danh thành viên quản lý chủ chốt của Công ty, bao gồm: Ông Nguyễn Đỗ Lăng – Thành viên Hội đồng quản trị, Ông Phạm Duy Hưng – Phó Tổng Giám đốc, Bà Nguyễn Thị Thanh – Chủ tịch Hội đồng quản trị /Người đại diện pháp luật

Công ty đã thực hiện các biện pháp nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh diễn ra ổn định theo đúng mục tiêu, kế hoạch đã đặt ra. Ngày 29/6/2023, Công ty đã bổ nhiệm thành viên quản lý chủ chốt để thay thế Bà Nguyễn Thị Thanh là Ông Nguyễn Văn Ly – Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị/Người đại diện pháp luật.

Doanh thu và lợi nhuận trong năm nay giảm mạnh so với năm trước, chủ yếu do hoạt động bán bất động sản bị giảm sút. Do thị trường bất động sản không thuận lợi, Công ty không đẩy mạnh các đợt mở bán của dự án;

##### 6. Cấu trúc Tập đoàn

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

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

*Thoái đầu tư và mất quyền kiểm soát*

Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị đã ngừng hoạt động và đóng mã số thuế từ ngày 16/11/2023.



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị
<b>Tài sản</b>	<b>874.260.135</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	130.290.850
Trả trước cho người bán ngắn hạn	92.159.340
Phải thu ngắn hạn khác	636.241.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.932.581
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.636.364
<b>Nợ phải trả</b>	<b>-</b>
<b>Tài sản thuần</b>	<b>874.260.135</b>
<b>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</b>	<b>-</b>
<b>Tài sản thuần của Tập đoàn</b>	<b>874.260.135</b>
<b>Tỷ lệ vốn chuyển nhượng</b>	<b>100%</b>
<b>Tài sản thuần chuyển nhượng</b>	<b>874.260.135</b>

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

	Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị	Cộng
Giá chuyển nhượng	-	-
Giá trị còn lại của chênh lệch đánh giá lại tài sản	(874.260.135)	(874.260.135)
<b>Lãi/(Lỗ) thoái vốn</b>	<b>(874.260.135)</b>	<b>(874.260.135)</b>

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

Thu bằng tiền	-
Tiền và các khoản tương đương tiền tại các công ty con tại ngày chuyển nhượng	130.290.850
<b>Tiền thu thuần</b>	<b>(130.290.850)</b>

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

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 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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

---

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

Các Công ty con chưa đi vào hoạt động, chưa có doanh thu, bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên, Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô, Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai và Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị. Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị đã ngừng hoạt động và đóng mã số thuế từ ngày 16/11/2023

Thực hiện nghị quyết số 04/NQ-HĐQT ngày 30/01/2024, Công ty giải thể các Công ty con gồm Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô, Công ty Cổ phần Apec Túc Duyên do hoạt động kinh doanh không hiệu quả.

Công ty Cổ phần Apec Land Huế hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗi, bất động sản dự án Royal Park Huế đang tiếp tục được đầu tư khu A và khu D.

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

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

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

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

#### **8. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 130 nhân viên đang làm việc tại các Công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 145 nhân viên).

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

### **1. Năm tài chính**

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

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

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

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

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

##### **2. Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 4. Các khoản đầu tư tài chính

##### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### *Các khoản cho vay*

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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.

#### 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

#### 7. Chi phí trả trước

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

##### *Công cụ, dụng cụ*

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

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

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

#### 8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu 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.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

#### 9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn là chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 - 5 năm.

#### 10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là các căn hộ khách sạn, shophouse thuộc sở hữu của Công ty. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Căn hộ khách sạn	44
Shophouse	44

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

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

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

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

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

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

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

#### 13. Vốn chủ sở hữu

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và 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.

#### 14. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

##### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

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

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

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

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

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### *Tiền lãi*

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

#### **16. Chi phí đi vay**

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

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

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

#### **17. 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.

#### **18. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

#### 19. 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.

#### 20. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	118.316.332	33.831.314
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.390.745.435	50.268.800.730
Tiền gửi tại Công ty chứng khoán <sup>(i)</sup>	110.425.559	95.867.428
Các khoản tương đương tiền ( <i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i> )	42.000.000.000	17.625.169.388
<b>Cộng</b>	<b>62.619.487.326</b>	<b>68.023.668.860</b>

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

### 2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Cổ phiếu niêm yết</b>	<b>3.924.805.000</b>	<b>1.252.829.200</b>	<b>(2.671.975.800)</b>	<b>3.925.795.482</b>	<b>1.591.466.500</b>	<b>(2.334.926.000)</b>
CTCP 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)
Ngân hàng TMCP Hàng Hải	-	-	-	990.482	1.587.500	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	1.939.200	(2.165.800)	4.105.000	2.929.000	(1.176.000)
<b>Cổ phiếu không niêm yết</b>	<b>2.839.310.000</b>	-	<b>(2.345.275.507)</b>	<b>2.839.310.000</b>	-	<b>(236.775.739)</b>
CTCP Len Hà Đông	2.138.120.000	-	(2.138.120.000)	2.138.120.000	-	-
CTCP Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco	701.190.000	-	(207.155.507)	701.190.000	-	(236.775.739)
<b>Uỷ thác đầu tư (*)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>150.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>6.764.115.000</b>	<b>1.252.829.200</b>	<b>(5.017.251.307)</b>	<b>6.915.105.482</b>	<b>1.591.466.500</b>	<b>(2.571.701.739)</b>

(\*) Khoản tiền lưu ký chứng khoán và khoản tiền uỷ thác cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (bên liên quan) để thực hiện đầu tư chứng khoán cho Công ty.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.571.701.739	-
Trích lập dự phòng bổ sung	2.445.549.568	2.571.701.739
Số cuối kỳ	<b>5.017.251.307</b>	<b>2.571.701.739</b>

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

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 2,1%/năm đến 8%/năm. Các khoản tiền gửi này có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

Trong đó, các hợp đồng có kỳ hạn 12 tháng có số dư tại ngày 31/12/2023 là 154.250.000.000 VND được cầm cố thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân.

### 2c. Đầu tư vào công ty liên kết

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá gốc	10.000.000.000	10.000.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(2.791.042.076)	(3.278.907.094)
<b>Cộng</b>	<b>7.208.957.924</b>	<b>6.721.092.906</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.721.092.906	6.868.301.921
Tăng (giảm) trong năm	487.865.018	(147.209.015)
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.208.957.924</b>	<b>6.721.092.906</b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### Tình hình hoạt động của công ty liên kết

Không có thông tin về hoạt động của Công ty liên kết trong năm.

#### Giao dịch với công ty liên kết

Tập đoàn chỉ phát sinh giao dịch bán hàng hóa cho công ty liên kết, số tiền 10.481.414.367 VND (năm trước là 318.883.205 VND).

### 2d. Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Quản lý Khách Sạn và Dịch vụ Mandala <sup>(i)</sup>	8.000.000.000	(6.749.747.910)	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi <sup>(ii)</sup>	81.672.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>91.172.000.000</b>	<b>(8.249.747.910)</b>	<b>3.500.000.000</b>	<b>-</b>

(i) Trong năm, Công ty đã góp thêm vào Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala 6.000.000.000 VND, tương đương 600.000 cổ phần.

(ii) Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 4.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi từ Bà Phạm Hoài Phương – Bên liên quan, giá mua 15.000 VND/cổ phần, tỷ lệ sở hữu 19,05% vốn điều lệ, thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng cổ phần là 60.000.000 VND. và đầu tư thêm vào Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi 1.200.000 cổ phần (giá mua 18.000 VND/cổ phần) bằng hình thức bù trừ với khoản cho Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi vay, số tiền 21.612.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 5.200.000 cổ phần với tỷ lệ sở hữu là 19,05%.

### 2e. Giá trị hợp lý

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

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng bổ sung	8.249.747.910	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.249.747.910</b>	<b>-</b>

#### Tình hình hoạt động của các đơn vị nhận đầu tư trong năm

Các Công ty: Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala, Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi, Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong năm.

#### Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản cam kết góp vốn như sau:

Công ty	Số vốn Công ty cam kết góp	Số đã góp tại 31/12/2023	Số còn phải góp
Công ty Cổ phần Quản lý Khách Sạn và Dịch vụ Mandala	19.000.000.000	8.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19.000.000.000	1.500.000.000	17.500.000.000

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

### 3. Phải thu của khách hàng

#### 3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>44.314.784.667</b>	<b>10.762.339.952</b>
Ông Phạm Duy Hưng	115.500.000	115.500.000
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	150.000.000	344.393.858
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	25.995.193.056	300.672.006
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	18.054.091.611	10.001.774.088
<b>Phải thu các khách hàng khác (Dự án Bất động sản)</b>	<b>82.774.118.752</b>	<b>126.407.756.247</b>
Dự án Đa Hội	8.576.747.981	8.036.134.916
Dự án Mandala Phú Yên (Shophouse)	2.414.827.212	40.464.717.809
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang (xem Thuyết minh V.3c) <sup>(*)</sup>	28.822.994.594	35.530.375.802
Dự án Royal Park Huế	42.745.253.687	42.152.100.739
Các khách hàng khác	214.295.278	224.426.981
<b>Cộng</b>	<b>127.088.903.419</b>	<b>137.170.096.199</b>

#### 3b. Phải thu khách hàng dài hạn

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu khách hàng ngắn hạn	28.822.994.594	35.530.375.802
Phải thu khách hàng dài hạn	11.256.809.243	41.326.973.321
<b>Cộng (*)</b>	<b>40.079.803.837</b>	<b>76.857.349.123</b>

(\*) Trong đó:

Khách hàng nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ 95% giá trị hợp đồng	8.251.755.552	8.442.652.547
Khách hàng áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt (xem Thuyết minh IV.13)	31.828.048.285	68.414.696.576

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư phải thu các khách hàng đã quá hạn thanh toán theo tiến độ cam kết là 4.667.689.060 VND, trong đó, khách hàng chậm thanh toán trên 3 tháng là 3.063.655.470 VND. Công ty đang tiếp tục đôn đốc khách hàng thanh toán, trước khi áp dụng biện pháp thu hồi căn hộ.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>61.573.776</b>	<b>7.700.000</b>
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	61.573.776	7.700.000
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>18.883.213.565</b>	<b>22.433.549.514</b>
Các nhà cung cấp khác	18.883.213.565	22.433.549.514
<b>Cộng</b>	<b>18.944.787.341</b>	<b>22.441.249.514</b>

(\*) Trong đó, một số nhà cung cấp không có giá trị nghiệm thu, thanh toán trong năm 2022 và năm 2023, tổng số dư là 11.430.805.796 VND

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Là các khoản cho vay Bên liên quan, bao gồm:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (lãi suất 0%/năm) <sup>(i)</sup>	678.500.000	678.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh (lãi suất 5%/năm) <sup>(i)</sup>	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên Đường Hồng (lãi suất 15%/năm) <sup>(i)</sup>	9.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi (lãi suất 15%/năm) <sup>(ii)</sup>	9.888.000.000	101.500.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group <sup>(iii)</sup>	116.500.000.000	123.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>143.066.500.000</b>	<b>242.178.500.000</b>

(i) Các khoản cho vay có thời hạn vay 12 tháng, không có tài sản đảm bảo, mục đích cho vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của bên đi vay.

(ii) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi, có thời hạn vay 12 tháng, tài sản đảm bảo là các thành phẩm Bất động sản được hình thành từ dự án Apec Mandala Retreats Kim Bôi tại xóm Mớ Đá, thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình, mục đích cho vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của bên đi vay. Trong năm, Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi đã trả nợ gốc bằng tiền và thanh toán bù trừ với tiền mua cổ phần, số tiền 91.612.000.000 VND (Xem thuyết minh số V.2).

(iii) Khoản Công ty mẹ cho vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group, có thời hạn vay 12 tháng, tài sản đảm bảo là các thành phẩm Bất động sản được hình thành từ dự án Apec Golden Valley Mường Lò tại địa điểm Tổ dân phố số 7, phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái, mục đích cho vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của bên đi vay.

Khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai – Công ty con cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group vay số tiền 18.500.000.000 VND, có thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 5%/năm, không có tài sản đảm bảo, mục đích cho vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của bên đi vay.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	242.178.500.000	743.537.534
Số cho vay trong năm	29.500.000.000	268.500.000.000
Số tiền vay đã thu hồi	(107.000.000.000)	(27.065.037.534)
Thu hồi gốc vay bằng bù trừ công nợ	(21.612.000.000)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>143.066.500.000</b>	<b>242.178.500.000</b>

#### 6. Phải thu khác

##### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>49.244.860.538</b>		<b>20.403.768.175</b>	
Bà Nguyễn Thị Thanh - Tạm ứng	50.000.000			
Ông Đinh Quốc Đức - Tạm ứng	530.000.000		500.000.000	
Ông Đinh Quốc Đức - Phải thu tiền góp vốn thực hiện dự án Sông Công	2.050.000.000	-	2.050.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam – lãi cho vay	-	-	440.309.479	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	1.877.871.039	-	1.338.966.929	-
- Chi hệ chi phí dự án	1.203.761.450	-	1.203.761.450	-
- Lãi cho vay	674.109.589	-	135.205.479	-
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala - Chi hệ	7.127.444.882	-	2.865.542.206	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala - Chi hệ	2.406.535.958	-	2.144.086.547	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi - Lãi cho vay	7.306.573.151	-	1.471.849.315	-
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên Đường Hồng - Lãi cho vay	1.209.452.056	-	164.383.562	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group – lãi cho vay	26.686.983.452	-	9.428.630.137	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>160.347.984.509</b>	-	<b>232.515.337.638</b>	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản <sup>(i)</sup>	4.962.915.144	-	2.206.712.651	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DPA	634.500.000	-	634.500.000	-
Công ty Cổ phần Apec Finance	-	-	61.409.390	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	6.805.402.771	-	5.293.998.668	-
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án <sup>(ii)</sup>	2.821.695.000	-	2.821.695.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái - Đặt cọc <sup>(iii)</sup>	7.194.490.000	-	7.194.490.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	1.461.098.582	-	1.461.098.582	-
Tạm ứng <sup>(*)</sup>	113.425.750.892	-	189.284.334.489	-
Bà Trần Thị Đạt	38.360.901.359	-	70.351.344.359	-
Bà Lê Thu Hương	31.065.177.000	-	36.081.677.000	-
Ông Nguyễn Việt Hoàng	14.000.000.000	-	24.000.000.000	-
Bà Phạm Hoài Phương	20.015.990.000	-	-	-
Bà Trần Thanh Huyền	-	-	50.000.000.000	-
Các đối tượng khác	9.983.682.533	-	8.851.313.130	-
Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Tỉnh Thừa Thiên Huế <sup>(iv)</sup>	22.408.880.000	-	22.408.880.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	633.252.120	-	1.148.218.858	-
<b>Cộng</b>	<b>209.592.845.047</b>	-	<b>252.919.105.813</b>	-

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

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

(iii) Đặt cọc để nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái theo Hợp đồng đặt cọc số 2004/2022/VT-API ngày 20 tháng 4 năm 2022, số tiền đặt cọc là 7.194.490.000 VND tương ứng với 100% giá trị hợp đồng, thời hạn đặt cọc gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo phụ lục hợp đồng số 2004/2022/VT-API-PL02.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- (iv) Là khoản phải thu Ban quản lý khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế về chi phí đèn bù, đầu tư hạ tầng, tiền sử dụng đất của dự án Royal Park Huế đã chi trả hộ.
- (\*) Trong đó số dư khoản tạm ứng để triển khai đầu tư phát triển các dự án tiềm năng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 104.661.534.573 VND.

#### 6b. Phải thu dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>19.158.137.730</b>	<b>40.602.190.978</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên <sup>(i)</sup>	19.158.137.730	40.602.190.978
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>48.578.065.083</b>	<b>38.635.001.835</b>
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn <sup>(ii)</sup>	7.944.624.105	7.944.624.105
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án <sup>(iii)</sup>	40.602.190.978	30.659.127.730
Ký cược, ký quỹ khác	31.250.000	31.250.000
<b>Cộng</b>	<b>67.736.202.813</b>	<b>79.237.192.813</b>

- (i) Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên cho Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0108/2019/HĐHTKD-APEC ngày 01 tháng 8 năm 2019. Trong năm, Công ty đã bù trừ công nợ này với giá trị khoản vay số tiền 11.500.990.000 VND (Xem thuyết minh số V.18a).

- (ii) Khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn theo 03 hợp đồng về việc cùng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án khu xử lý rác và lò đốt rác thải sinh hoạt tại 03 phường, tỉnh Bắc Ninh. Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, do Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn là bên thực hiện công tác kế toán và quyết toán thuế. Tổng số Công ty phải góp là 7.957.000.000 VND, số đã góp là 7.944.624.105 VND, 03 dự án đang triển khai hoạt động, đã có doanh thu, số lãi hợp tác kinh doanh được chia trong năm 2023 là 0 VND (năm trước là 1.500.000.000 VND) (xem thuyết minh số VI.3).

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Dubai Ninh Thuận tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận.	39.221.822.748	39.221.822.748
Dự án Royal Park Huế tại Ban quản lý Khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế	1.380.368.230	1.380.368.230
<b>Cộng</b>	<b>40.602.190.978</b>	<b>40.602.190.978</b>

#### 7. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</b>	<b>641.723.148.369</b>		<b>625.645.404.489</b>	
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	114.106.751.885		114.262.712.508	
Dự án Aqua Park Bắc Giang (OCT5)	71.020.876.293		71.020.876.293	
Dự án Golden Palace Lạng Sơn	88.280.965.009		88.233.237.384	
Dự án Royal Park Huế <sup>(*)</sup>	302.705.997.229		286.918.609.498	
Dự án khu Đô thị số 5 Phường Túc Duyên	1.057.794.210		1.057.794.210	
Dự án Apec Dubai Tower Ninh Thuận	46.561.022.437		46.497.064.562	
Dự án khác	17.989.741.306		17.655.110.034	
<b>Hàng hóa bất động sản</b>	<b>222.245.021.866</b>		<b>441.454.385.060</b>	
Dự án Mandala Phú Yên	197.781.786.133		270.266.361.721	
Dự án Aqua Park Bắc Giang (OCT8)	24.463.235.733		171.188.023.339	

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	13.506.255.452		13.894.216.385	
Cộng	877.474.425.687		1.080.994.005.934	

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

Chi phí lãi vay được vốn hóa năm nay là 204.502.621 VND (năm trước là 1.958.192.253 VND)

## 8. Chi phí trả trước

### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	43.750.003
Chi phí bán hàng dự án Royal Park Huế	16.909.351.489	15.919.519.280
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	635.454.545	708.371.212
Cộng	17.544.806.034	16.671.640.495

### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	307.724.094	456.873.699
Chi phí mua nội thất dự án Phú Yên chờ phân bổ	1.057.298.643	3.277.679.038
Chi phí mua nội thất dự án Mũi Né chờ phân bổ	77.774.900	
Chi phí hoa hồng môi 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)	34.678.109.103	37.065.902.139
Dự án khác	1.244.284.892	1.482.504.076
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	2.129.238.938
Cộng	37.969.276.872	45.303.116.557



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

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

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

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

### 9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá	188.503.903.920	110.633.500	4.077.224.637	518.475.186	725.177.709	193.935.414.952
Số đầu năm	10.620.444.849	-	-	-	2.814.054.800	13.434.499.649
Tăng trong năm (*)	199.124.348.769	110.633.500	4.077.224.637	518.475.186	3.539.232.509	207.369.914.601
Số cuối năm						
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	107.000.000	79.536.000	267.000.000	443.885.795	132.920.909	1.030.342.704
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	7.985.917.460	92.493.292	2.323.215.065	447.959.310	394.500.989	11.244.086.116
Khấu hao trong năm	4.000.082.600	7.774.375	515.820.989	35.236.873	366.013.596	4.924.928.433
Số cuối năm	11.986.000.060	100.267.667	2.839.036.054	483.196.183	760.514.585	16.169.014.549
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	180.517.986.460	18.140.208	1.754.009.572	70.515.876	330.676.720	182.691.328.836
Số cuối năm	187.138.348.709	10.365.833	1.238.188.583	35.279.003	2.778.717.924	191.200.900.052

*Trong đó:*

Tạm thời chưa sử dụng  
Đang chờ thanh lý

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 10. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm, chi tiết như sau

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	337.728.000	(251.027.978)	86.700.022
Mua trong năm	55.000.000	-	55.000.000
Khấu hao trong năm	-	(48.565.224)	(48.565.224)
<b>Số cuối năm</b>	<b>392.728.000</b>	<b>(299.593.202)</b>	<b>93.134.798</b>

#### 11. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	-	-	-
Chuyển từ hàng tồn kho (*)	107.081.636.718	-	107.081.636.718
Khấu hao trong năm	-	(1.224.860.164)	(1.224.860.164)
<b>Số cuối năm</b>	<b>107.081.636.718</b>	<b>(1.224.860.164)</b>	<b>105.856.776.554</b>

(\*) Trong năm, Công ty đã kết chuyển tăng bất động sản đầu tư là các căn shophouse và các căn hộ khách sạn từ tầng 23 đến tầng 27 của Dự án Apec AquaPark Bắc Giang. Giá trị này đang chờ HĐQT phê duyệt.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Shophouse	2.350.340.018	(34.731.792)	2.315.608.226
Căn hộ khách sạn	104.731.296.699	(1.190.128.372)	103.541.168.328
<b>Cộng</b>	<b>107.081.636.718</b>	<b>(1.224.860.164)</b>	<b>105.856.776.554</b>

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

	Số đầu năm	Giảm do hoàn trả dự án	Giảm do giải thể công ty con	Số cuối năm
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>73.067.654.360</b>	-	<b>(13.636.364)</b>	<b>67.448.207.389</b>
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên <sup>(i)</sup>	58.700.637.271	-	-	58.700.637.271
Dự án Chợ Tam Đa <sup>(ii)</sup>	5.605.810.607	(5.605.810.607)	-	-
Các dự án khác	8.761.206.482	-	(13.636.364)	8.747.570.118
<b>Sửa chữa lớn tài sản cố định</b>	<b>87.500.000</b>	-	-	<b>87.500.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>73.155.154.360</b>	<b>(5.605.810.607)</b>	<b>(13.636.364)</b>	<b>67.535.707.389</b>

(i) Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên được xây dựng trên diện tích đất 1.426 m<sup>2</sup> nằm trong dự án “Tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê, khách sạn cao cấp phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên” (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000030 cấp ngày 03 tháng 08 năm 2010). Dự án khởi công xây dựng từ năm 2010, tổng mức đầu tư dự kiến 996.658.355.000 VND và đang trong quá trình giải phóng mặt bằng. Từ năm 2019, Công ty đã không phát sinh chi phí xây dựng do thay đổi phương án thiết kế, đến nay chưa có phương án cụ thể được phê duyệt.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- (ii) Dự án Chợ Tam Đa được Công ty quản lý, kinh doanh, khai thác từ năm 2011. Công ty đã đầu tư xây dựng, sửa chữa chợ, tổng mức đầu tư dự kiến 50 tỷ VND. Do bị hạn chế về nguồn lực dành cho sản xuất kinh doanh do biến động nhân sự ở vị trí lãnh đạo chủ chốt, Công ty đã gửi các văn bản số 82/2023/CV-API ngày 12/07/2023 về việc hoàn trả quyền quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Tam Đa, và số 99/2023/CV-API ngày 14/08/2023 về việc tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước. UBND Thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 4837/QĐ-UBND ngày 27/09/2023 về việc thu hồi toàn bộ diện tích đất Công ty đang quản lý, khai thác và bàn giao lại cho UBND quận Tây Hồ đầu tư, nâng cấp chợ kể từ ngày 27 tháng 09 năm 2023. Công ty đã ghi nhận doanh thu từ việc khai thác chợ đến hết tháng 09/2023. Các chi phí xây dựng cơ bản dở dang liên quan đến Dự án này được kết chuyển vào chi phí khác trong năm (xem thuyết minh số VI.8).

### 13. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>43.952.148.143</b>	<b>46.838.143.925</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	41.577.982.082	44.911.430.135
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	330.000.000	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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	1.624.629.768	1.395.333.354
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>61.303.167.085</b>	<b>140.938.982.929</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Đồng Tiến	-	3.506.370.539
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây Dựng Ricons	16.482.655.152	66.123.837.350
Công ty Cổ phần Apec Finance	846.771.948	522.605.600
Các nhà cung cấp khác	43.973.739.985	70.786.169.440
<b>Cộng</b>	<b>105.255.315.228</b>	<b>187.777.126.854</b>

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang	9.988.767.433	7.147.083.316
Dự án Đa Hội	4.773.842.332	7.295.492.887
Dự án Mandala Phú Yên Condotel	130.290.324.657	182.009.734.104
Dự án Mandala Phú Yên Shopcentrer	16.185.555.375	21.944.426.959
Dự án Mandala Phú Yên Shophouse	1.965.114	1.963.520
Dự án Royal Park Huế	18.980.565.141	23.821.279.104
Dự án Mũi Né	13.812.280.739	-
Các khách hàng khác	90.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>194.123.300.791</b>	<b>242.219.979.890</b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phân loại lại	Phải nộp
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	316.223.650	4.806.801.541	(4.244.968.947)		245.608.944
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.937.772.282	-	7.533.510.617	(10.151.736.501)	178.352.965	4.497.899.363
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	123.974.090	-	1.489.883.038	(1.257.942.907)	(178.352.965)	177.561.256
Thuế thu nhập cá nhân	613.116.070	-	4.140.616.488	(4.473.363.018)		280.369.540
Tiền thuê đất	-	-	203.034.731	(203.034.731)		-
Các loại thuế khác	-	-	721.013.133	(721.013.133)		-
<b>Cộng</b>	<b>7.674.862.442</b>	<b>316.223.650</b>	<b>18.894.859.548</b>	<b>(21.052.059.237)</b>		<b>5.201.439.103</b>

#### *Thuế giá trị gia tăng*

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

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN phải nộp	7.533.511.178	25.175.620.757
Bù trừ thuế TNDN 1% đã tạm nộp trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng BĐS		(6.482.383.382)
<b>Thuế TNDN còn phải nộp</b>	<b>7.533.511.178</b>	<b>18.693.237.375</b>

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

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

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

#### *Các loại thuế khác*

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan – lãi vay phải trả</i>	<i>919.136.985</i>	<i>1.332.561.643</i>
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh	80.136.986	80.136.986
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	235.616.438	235.616.438
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala	603.383.561	603.383.561
Công ty TNHH Dịch Vụ Du Lịch Thiên Đường Hồng	-	413.424.658
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>142.030.776.356</i>	<i>136.926.623.667</i>
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	28.104.899.871	58.184.047.706
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	49.650.705.253	31.940.063.101
Lãi vay phải trả	64.206.688.488	46.199.129.299
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	68.482.744	603.383.561
<b>Cộng</b>	<b><u>142.949.913.341</u></b>	<b><u>138.259.185.310</u></b>

#### 17. Phải trả khác

##### 17a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	209.683.652	174.446.952
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	233.515.439	274.149.594
Nhận tiền góp vốn của tổ chức, cá nhân vào các dự án (*)	131.537.716.553	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>28.357.723.351</i>	<i>33.270.642.671</i>
<i>Dự án TTTM Thái Nguyên</i>	<i>45.442.013.450</i>	<i>45.542.013.450</i>
<i>Dự án Aquapark Bắc Giang</i>	<i>795.189.624</i>	<i>819.812.152</i>
<i>Dự án KCN Đa Hội - Bắc Ninh</i>	<i>10.182.069.830</i>	<i>9.824.497.411</i>
Kinh phí bảo trì	16.719.511.901	25.075.888.691
<i>Dự án Aquapark Bắc Giang</i>	<i>1.963.931.473</i>	<i>11.783.709.677</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	<i>14.755.580.428</i>	<i>13.292.179.014</i>
Nhận đặt cọc mua nội thất Dự án Mũi Né	1.051.265.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.005.000.000	2.616.126.093
Cổ tức phải trả	531.525.000	531.525.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	530.966.132	3.060.150.501
<b>Cộng</b>	<b><u>153.819.183.677</u></b>	<b><u>168.691.955.825</u></b>

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 17b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land (*)	45.860.005.476	45.860.005.476
Ký quỹ, ký cược	29.435.455	-
<b>Cộng</b>	<b><u>45.889.440.931</u></b>	<b><u>45.860.005.476</u></b>

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

#### 18. Vay

##### 18a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Vay ngắn hạn bên liên quan</b>	<b>3.265.000.000</b>	<b>11.520.990.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên <sup>(i)</sup>	-	11.500.990.000
Ông Hồ Xuân Vinh	200.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh	75.000.000	-
Bà Phạm Hoài Phương	20.000.000	20.000.000
Bà Huỳnh Thị Mai Dung	2.970.000.000	-
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>151.086.907.278</b>	<b>130.908.364.577</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân <sup>(ii)</sup>	151.086.907.278	130.908.364.577
<b>Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>341.939.421.049</b>	<b>373.353.221.113</b>
Vay cá nhân để đầu tư mỏ đá <sup>(iii)</sup>	325.000.000	325.000.000
Vay cá nhân để phục vụ sản xuất kinh doanh <sup>(iii)</sup>	341.614.421.049	373.028.221.113
<i>Trong đó: Hình thức vay Asaving/ A-Exchange</i>	<i>21.982.700.000</i>	<i>48.974.100.000</i>
<b>Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan (xem thuyết minh số V.18b)</b>	<b>540.000.000</b>	<b>-</b>
Ông Hồ Xuân Vinh	100.000.000	-
Ông Phạm Văn Luyến	100.000.000	-
Bà Cao Thị Bé	300.000.000	-
Bà Phạm Hoài Phương	40.000.000	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả tổ chức và các nhân khác (xem thuyết minh số V.18b)</b>	<b>133.880.400.000</b>	<b>9.572.669.240</b>
Các cá nhân <sup>(iv)</sup>	133.880.400.000	-
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Đồng Đa	-	3.679.469.240
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân	-	5.893.200.000
<b>Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)</b>	<b>-</b>	<b>368.400.000</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>630.711.728.327</u></b>	<b><u>525.723.644.930</u></b>

(i) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên có thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Trong năm, công ty đã bù trừ nợ vay phải trả và khoản phải thu khác số tiền 11.500.990.000 VND (Xem thuyết minh số V.6b).

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- (ii) Khoản vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân được đảm bảo bằng khoản tiền gửi của Công ty Cổ phần Apec Land Huế tại Ngân hàng, lãi suất 4,8% - 5,3%/năm, thời hạn vay dưới 12 tháng.
- (iii) Vay không có tài sản đảm bảo của các cá nhân để thực hiện đầu tư mỏ đá với lãi suất 0%/năm, phát sinh từ năm 2011 và không xác định rõ thời hạn vay.
- (iv) Vay cá nhân theo các hợp đồng vay sau:  
Các khoản vay tại Công ty con (Apec Land Huế): Các hợp đồng vay cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất cố định 6%/năm. Các hợp đồng đều gắn liền với Bản đăng ký nguyện vọng mua bất động sản dự án Royal Park Huế và văn bản thỏa thuận về việc các cá nhân được rút một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay đã giải ngân để bù trừ với nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng mua bán bất động sản đã đăng ký. Lãi suất cho vay sẽ tự động điều chỉnh giảm xuống mức 0%/năm đối với phần vốn cho vay đã rút để thanh toán, bù trừ với hợp đồng mua bán, phần vốn vay còn lại (nếu có) chưa bù trừ sẽ tiếp tục tính lãi theo quy định của hợp đồng vay. Hợp đồng vay sẽ tự động chấm dứt nếu toàn bộ khoản vay đã được sử dụng để bù trừ nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng mua bán bất động sản.

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Giảm khác <sup>(*)</sup>	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	11.520.990.000	3.875.000.000	-	(12.130.990.000)	-	3.265.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	130.908.364.577	203.526.092.365	-	(183.347.549.664)	-	151.086.907.278
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	373.353.221.113	53.522.100.000	-	(84.660.651.595)	(275.248.469)	341.939.421.049
Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan	-	-	540.000.000	-	-	540.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả tổ chức và cá nhân khác	9.572.669.240	-	133.880.400.000	(9.572.669.240)	-	133.880.400.000
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	368.400.000	-	-	(368.400.000)	-	-
	<b>525.723.644.930</b>	<b>260.923.192.365</b>	<b>134.420.400.000</b>	<b>(290.080.260.499)</b>	<b>(275.248.469)</b>	<b>630.711.728.327</b>

(\*) Là khoản phí hoa hồng cho sản giao dịch bất động sản chờ quyết toán.

#### 18b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay dài hạn bên liên quan <sup>(*)</sup></b>	<b>1.720.000.000</b>	<b>2.690.000.000</b>
Ông Hồ Xuân Vinh	-	100.000.000
Bà Nguyễn Thị Loan	-	400.000.000
Bà Nguyễn Thị Thùy	-	600.000.000
Bà Nguyễn Thị Bồn	1.720.000.000	900.000.000
Bà Cao Thị Bé	-	300.000.000
Ông Phạm Văn Luyến	-	100.000.000
Bà Phạm Hoài Phương	-	40.000.000
Ông Nguyễn Tuấn Thành	-	250.000.000
<b>Vay dài hạn các cá nhân khác <sup>(*)</sup></b>	<b>67.760.000.000</b>	<b>223.566.600.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>69.480.000.000</b>	<b>226.256.600.000</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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- (\*) Khoản vay được Công ty huy động vốn từ các cá nhân thông qua ký kết các hợp đồng vay vốn Asaving/ A-Exchange với các khách hàng do đối tác (gồm: CTCP Tập đoàn Apec Group và CTCP Apec Finance) tìm kiếm và giới thiệu, khách hàng tiến hành mua sản phẩm tài chính Asaving/ A-Exchange của Công ty dưới hình thức ký hợp đồng trực tiếp hoặc hợp đồng điện tử. Tài sản của bên cho vay được Công ty quản lý thông qua ứng dụng Apec Finance của CTCP Apec Finance. Các khoản vay không có tài sản đảm bảo. Lãi suất vay trong hạn từ 11%/năm đến 14%/năm, thời hạn cho vay từ 12 tháng đến 54 tháng. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 100% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả. Đối với từng lần huy động vốn thành công, Công ty sẽ chi trả phí thu xếp vốn với tỷ lệ trên vốn huy động từ 0,4% đến 1,1%..

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

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

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
<b>Số cuối năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng				
Vay dài hạn các cá nhân	203.900.400.000	134.420.400.000	69.480.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>203.900.400.000</b>	<b>134.420.400.000</b>	<b>69.480.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	9.572.669.240	9.572.669.240	-	-
Trái phiếu thường	368.400.000	368.400.000	-	-
Vay cá nhân	226.256.600.000	-	226.256.600.000	-
<b>Cộng</b>	<b>236.197.669.240</b>	<b>9.941.069.240</b>	<b>226.256.600.000</b>	<b>-</b>

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Kết chuyển sang đến hạn trả</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay dài hạn bên liên quan	2.690.000.000	821.496.575	(1.251.496.575)	(540.000.000)	1.720.000.000
Vay dài hạn các cá nhân	223.566.600.000	13.152.896.394	(35.079.096.394)	(133.880.400.000)	67.760.000.000
<b>Cộng</b>	<b>226.256.600.000</b>	<b>13.974.392.969</b>	<b>(36.330.592.969)</b>	<b>(134.420.400.000)</b>	<b>69.480.000.000</b>

#### 18c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

#### 19. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.735.861.827	10.716.984.247
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	526.183.968	(8.981.122.420)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.262.045.795</b>	<b>1.735.861.827</b>

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****20. Vốn chủ sở hữu****20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
<i>Năm trước</i>						
Số dư đầu năm trước	382.200.000.000	135.563.589.998	1.293.626.226	322.291.850.619	3.725.768.836	845.074.835.679
Tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (*)	458.639.760.000	(135.563.589.998)	(1.293.626.226)	(321.782.543.776)	-	-
Công ty con nhận vốn góp bằng tiền	-	-	-	-	18.800.000.000	18.800.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	121.131.341.949	150.664.364	121.282.006.313
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>840.839.760.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>121.640.648.792</b>	<b>22.676.433.200</b>	<b>985.156.841.992</b>
<i>Năm nay</i>						
Số dư đầu năm nay	840.839.760.000	-	-	121.640.648.792	22.676.433.200	985.156.841.992
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	(55.838.453.795)	2.023.265.870	(53.815.187.925)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>840.839.760.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65.802.194.997</b>	<b>24.699.699.070</b>	<b>931.341.654.067</b>

**20b. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 20c. Kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2023 số 06/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 5 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu, bao gồm:

- Phát hành 5% tổng số cổ phiếu đang lưu hành (tối đa không quá 8.400.000 cổ phiếu) tại thời điểm triển khai theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP), mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, giá bán không thấp hơn 10.000 VND/cổ phiếu
- Phát hành 84.083.976 cổ phiếu phổ thông chào bán cho các cổ đông hiện hữu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, giá bán không thấp hơn 10.000 VND/cổ phiếu. Tỷ lệ thực hiện quyền 1:1 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng với 01 quyền mua)
- Phát hành 40.000.000 cổ phiếu phổ thông chào bán cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, tổng số tiền huy động dự kiến 400.000.000.000 đồng và do Hội đồng quản trị quyết định

Các phương án phát hành cổ phiếu được dự kiến thực hiện trong năm 2023 và 2024 (sau khi được UBCKNN chấp thuận).

Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 08/2023/NQ-HĐQT ngày 12/6/2023 về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã nêu.

Ngày 05/7/2023, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 14/2023/API/NQ-HĐQT, theo đó, quyết định rút hồ sơ phát hành cổ phiếu ra công chúng, do diễn biến thị trường chứng khoán không thuận lợi. Hội đồng quản trị sẽ xem xét thời điểm phù hợp để tiếp tục triển khai phát hành cổ phiếu trong thời gian tiếp theo.

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

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

#### 1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản (*)	184.465.307.976	718.487.937.843
<i>Dự án Aquapark Bắc Giang</i>	<i>51.759.218.217</i>	<i>47.067.174.500</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	<i>121.770.740.305</i>	<i>599.527.651.249</i>
<i>Dự án Royal Park Huế</i>	<i>10.935.349.454</i>	<i>71.893.112.094</i>
Doanh thu cho thuê lại đất	8.468.436.030	28.262.963.674
Doanh thu bán hàng hóa	10.481.414.367	9.334.743.196
Doanh thu cung cấp dịch vụ	365.729.090	411.394.022
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup>	2.400.000.000	-
Doanh thu kinh doanh khách sạn	4.816.878.858	26.106.678.065
<b>Cộng</b>	<b>210.997.766.321</b>	<b>782.603.716.800</b>

(i) Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	2.400.000.000	-
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	(1.224.860.164)	-
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b>1.175.139.836</b>	<b>-</b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty còn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam</b>		
Chuyển nhượng diện tích sàn thương mại	47.874.313.638	90.729.453.841
Doanh thu bán hàng hóa		278.400.000
<b>Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn &amp; Dịch vụ Mandala</b>		
Doanh thu khách sạn	11.174.999.022	414.143.636
Doanh thu bán hàng hóa	-	9.386.181.362
Doanh thu cho thuê	-	10.327.518.960

#### 1c. Thông tin bổ sung về doanh thu cho thuê tài sản

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

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

<u>Năm nay</u>	<u>Ghi nhận doanh thu một lần</u>	<u>Phân bổ theo thời gian thuê</u>	<u>Chênh lệch</u>
Doanh thu	8.468.436.030	121.636.807	8.346.799.223
Giá vốn	(2.655.204.689)	(42.587.595)	(2.612.617.094)
Lợi nhuận gộp	<u>5.813.231.341</u>	<u>79.049.212</u>	<u>5.734.182.129</u>
<b>Năm trước</b>			
Doanh thu	28.262.963.674	420.412.185	27.842.551.489
Giá vốn	(11.890.107.136)	(170.167.921)	(11.719.939.215)
Lợi nhuận gộp	<u>16.372.856.538</u>	<u>250.244.264</u>	<u>16.122.612.274</u>

#### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Là các căn shophouse, shop bị trả lại tại Dự án Apec Aquapark Bắc Giang. Chi tiết như sau

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu	17.812.053.373	-
Giá vốn	8.652.504.939	-
Lợi nhuận gộp	<u>9.159.548.434</u>	<u>-</u>

#### 3. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn bán hàng hóa bất động sản (*)	101.893.146.727	504.535.449.752
Dự án Aquapark Bắc Giang	26.136.286.742	31.077.411.705
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	69.353.775.065	444.564.862.793
Dự án Royal Park Huế	6.403.084.920	28.893.175.254
Giá vốn cho thuê lại đất	2.655.204.689	11.359.270.846
Giá vốn hàng hóa đã bán	5.826.158.687	8.806.960.578
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	5.297.757.376	4.782.655.344
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	1.224.860.164	
Giá vốn kinh doanh khách sạn	19.715.668.415	43.958.208.815
<b>Cộng</b>	<u>136.612.796.058</u>	<u>573.442.545.335</u>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Nội dung	Năm nay		Năm trước	
	Giá trị trích trước	Thời gian dự kiến phát sinh	Giá trị trích trước	Thời gian dự kiến phát sinh
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	3.278.460.056	Cuối năm 2024	1.747.641.035	Cuối năm 2022
Dự án Apec Mandala Phú Yên	2.064.971.878	Cuối năm 2024	27.235.306.428	Cuối năm 2022

#### 4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	13.787.715.222	11.244.458.631
Lãi tiền cho vay	24.650.164.934	14.900.350.575
Lãi ký quỹ dự án Ninh Thuận	10.724.562.947	-
Lãi thanh lý công ty con	-	86.715.820.783
Lãi hợp tác kinh doanh	-	1.500.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	42.681.600	-
Lãi bán cổ phiếu	1.163.118	-
<b>Cộng</b>	<b>49.206.287.821</b>	<b>114.360.629.989</b>

#### 5. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	58.299.638.978	56.606.086.385
Chi phí chiết khấu <sup>(i)</sup>	7.623.519.765	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	11.569.557.613	2.593.270.739
Chi phí thu xếp vốn <sup>(ii)</sup>	3.494.034.038	-
Chi phí tài chính khác	2.204	215.297.213
<b>Cộng</b>	<b>80.986.752.598</b>	<b>59.414.654.337</b>

(i) Công ty áp dụng chính sách chiết khấu linh hoạt cho khách hàng với tỷ lệ chiết khấu tối đa là 25%, chiết khấu trực tiếp vào số tiền khách hàng còn nợ theo các chính sách ân hạn: ân hạn 3 năm, ân hạn 5 năm, ân hạn vô thời hạn.

(ii) Công ty trả phí thu xếp vốn cho các đối tác bao gồm Công ty Cổ phần Apec Group, Công ty Cổ phần Apec Finance dựa trên tổng giá trị khoản vốn vay do các cá nhân của các đối tác trên thực hiện với tỷ lệ 1,1% (trên tổng số vốn vay bên đối tác huy động thành công) với gói vay A-Exchange 01 đến A-Exchange 09 và 0,4% (trên tổng số vốn vay bên đối tác huy động thành công) với gói vay A-Exchange 10 đến A-Exchange 17.

#### 6. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	17.325.756	5.063.130
Chi phí hoa hồng môi giới	14.464.434.263	51.739.685.078
Dự án Aquapark Bắc Giang	5.179.363.779	3.458.164.066
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	8.540.928.765	42.966.072.822
Dự án Royal Park Huế	-	4.555.140.028
Dự án khác	744.141.719	760.308.162
Chi phí quảng cáo	5.989.007.163	973.223.056
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.104.059.143	1.331.140.566
Các chi phí bằng tiền khác	1.175.370.367	623.041.438
<b>Cộng</b>	<b>23.750.196.692</b>	<b>54.672.153.268</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	32.960.745.783	39.662.296.044
Chi phí vật liệu quản lý	255.293.115	514.962.366
Chi phí đồ dùng văn phòng	73.293.258	142.214.997
Chi phí khấu hao tài sản cố định	896.538.124	1.471.255.286
Thuế, phí và lệ phí	94.572.715	841.556.942
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	1.562.543.956	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.585.477.068	7.392.771.244
Các chi phí khác	2.008.103.293	6.792.317.711
<b>Cộng</b>	<b><u>42.436.567.312</u></b>	<b><u>56.817.374.590</u></b>

**8. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền phạt hợp đồng chậm thanh toán, phí chuyển nhượng căn hộ	4.695.790.306	11.709.988.719
Thu nhập khác	302.892.059	1.021.387.551
<b>Cộng</b>	<b><u>4.998.682.365</u></b>	<b><u>12.731.376.270</u></b>

**9. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗi thanh lý nhượng bán TSCĐ	-	176.028.169
Lỗi từ thanh lý hợp đồng bán BĐS	-	24.275.952.358
Thuế bị phạt, bị truy thu, tiền phạt vi phạm hành chính	996.531.783	436.374.252
Phải trả tiền thanh lý hợp đồng, chậm bàn giao	810.450.510	609.483.241
Chi phí dự án bị hủy bỏ	5.605.810.607	-
Lỗi do thu hồi căn hộ - Dự án Bắc Giang	2.079.023.299	-
Chi phí khác	355.912.073	2.227.443.844
<b>Cộng</b>	<b><u>9.847.728.272</u></b>	<b><u>27.725.281.864</u></b>

**10. Lãi trên cổ phiếu****10a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	(55.838.453.796)	121.131.341.949
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(55.838.453.796)	121.131.341.949
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	84.083.976	84.083.976
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>(664)</u></b>	<b><u>1.441</u></b>

**10b. Thông tin khác**

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	454.314.939	1.877.531.906
Chi phí nhân công	37.743.151.993	46.202.772.062
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.198.353.821	7.806.623.414
Chi phí dịch vụ mua ngoài	68.747.615.933	240.250.534.396
Chi phí khác	6.847.794.006	23.581.852.291
<b>Cộng</b>	<b><u>119.991.230.692</u></b>	<b><u>319.719.314.069</u></b>

#### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Giao dịch không bằng tiền

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Mua cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi bằng hoàn tạm ứng của bà Trần Thị Thanh Huyền	50.000.000.000	-
Mua cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi bằng hoàn tạm ứng của ông Nguyễn Việt Hoàng	10.000.000.000	-
Mua cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi bằng bù trừ nợ cho Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi vay	21.612.000.000	-

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

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

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

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Ông Phạm Duy Hưng - Phó Tổng Giám đốc</b>		
Tạm ứng		3.408.000.000
Hoàn ứng		3.408.000.000
<b>Bà Nguyễn Thị Thanh – Chủ tịch HĐQT (đến ngày 29/06/2023)</b>		
Cho Công ty vay	225.000.000	-
Lãi vay phải trả	21.103.973	-
Tạm ứng	50.000.000	536.500.000
Hoàn ứng	-	536.500.000

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Ông Nguyễn Văn Ly - Chủ tịch HĐQT</b>		
<i>(từ ngày 29/06/2023)</i>		
Tạm ứng	-	650.000.000
Hoàn ứng	-	650.000.000
<b>Ông Hồ Xuân Vinh – Thành viên HĐQT</b>		
Cho Công ty vay	500.000.000	100.000.000
Lãi vay phải trả	39.063.014	-
<b>Ông Đinh Quốc Đức – Thành viên HĐQT</b>		
Tạm ứng	54.306.600	-
Hoàn ứng	24.306.600	-
<b>Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà – Trưởng BKS</b>		
Cho Công ty vay	160.000.000	-
Lãi vay phải trả	4.814.795	-
<b>Bà Nguyễn Hoài Giang - Kế toán trưởng</b>		
Tạm ứng		39.500.000
Hoàn ứng		39.500.000
<b>Nguyễn Thị Loan (mẹ Bà Nguyễn Thị Thanh)</b>		
Trả nợ gốc vay	400.000.000	-
Lãi vay phải trả	1.232.877	-
<b>Nguyễn Thị Thủy (em ruột Bà Nguyễn Thị Thanh)</b>		
Trả nợ gốc vay	600.000.000	-
Lãi vay phải trả	1.849.315	-
<b>Bà Huỳnh Thị Mai Dung (Vợ Ông Nguyễn Đỗ Lăng)</b>		
Cho Công ty vay	2.970.000.000	-
Lãi vay phải trả	286.421.918	-
<b>Bà Nguyễn Thị Bồn (mẹ Vợ Ông Nguyễn Đỗ Lăng)</b>		
Cho Công ty vay	820.000.000	-
Lãi vay phải trả	211.363.014	-
<b>Ông Phạm Văn Luyến (bố Ông Phạm Duy Hưng)</b>		
Lãi vay phải trả	13.000.000	-
<b>Bà Phạm Hoài Phương (vợ Ông Phạm Duy Hưng)</b>		
Mua cổ phần Công ty Thương mại và Du lịch Kim Bôi bằng bù trừ tạm ứng bà Trần Thanh Huyền	50.000.000.000	-
Mua cổ phần Công ty Thương mại và Du lịch Kim Bôi bằng bù trừ tạm ứng ông Nguyễn Việt Hoàng	10.000.000.000	-
Cho Công ty vay	20.000.000	-
Lãi vay phải trả	7.834.192	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Bà Cao Thị Bé (me vợ Ông Phạm Duy Hưng)</b>		
Lãi vay phải trả	42.000.000	-
<b>Ông Nguyễn Tuấn Thành (chồng Bà Nguyễn Hoài Giang)</b>		
Lãi vay phải trả	19.273.973	-

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

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

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

	<u>Chức vụ</u>	<u>Tiền lương</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng</u>
<b>Năm nay</b>				
Bà Nguyễn Thị Thanh	Chủ tịch HĐQT	-	140.000.000	140.000.000
Ông Nguyễn Văn Ly	Thành viên HĐQT/ Phó TGĐ phụ trách xây dựng	1.488.015.378	95.000.000	1.583.015.378
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	1.442.469.363	49.000.000	1.491.469.363
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	65.000.000	65.000.000
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên HĐQT	1.754.973.228	91.000.000	1.845.973.228
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng BKS	-	39.000.000	39.000.000
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên BKS	-	21.290.323	21.290.323
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên BKS	-	24.000.000	24.000.000
Ông Phạm Văn Dũng	Tổng Giám đốc	-	-	-
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	249.882.818	-	249.882.818
Bà Vũ Thị Thanh Loan	Quyền Kế toán trưởng (từ ngày 01/09/2023)	283.110.890	-	283.110.890
Bà Nguyễn Hoài Giang	Kế toán trưởng (đến ngày 01/09/2023)	761.630.598	-	761.630.598
<b>Cộng</b>		<b>5.980.082.274</b>	<b>524.290.323</b>	<b>6.504.372.597</b>
<b>Năm trước</b>				
Bà Nguyễn Thị Thanh	Chủ tịch HĐQT (từ 24/6/2021)/ Trưởng BKS (đến 24/6/2021)	-	240.000.000	240.000.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng (*)	Thành viên HĐQT	2.421.667.000	84.000.000	2.505.667.000
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Hồ Xuân Vinh(*)	Thành viên HĐQT	1.821.017.000	84.000.000	1.905.017.000
Ông Nguyễn Văn Ly	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	1.494.431.106	70.000.000	1.564.431.106
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng BKS	-	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên BKS	-	24.000.000	24.000.000
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên BKS)	-	28.000.000	28.000.000
Ông Phạm Văn Dũng	Tổng Giám đốc	-	-	-
Ông Phạm Duy Hưng(*)	Phó Tổng Giám đốc	1.325.431.070	-	1.325.431.070
Bà Nguyễn Hoài Giang	Kế toán trưởng	838.854.806	-	838.854.806
<b>Cộng</b>		<b>7.901.400.982</b>	<b>626.000.000</b>	<b>8.527.400.982</b>

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

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

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh</b>		
Sử dụng dịch vụ, mua hàng hóa	478.024.230	533.359.015
Góp vốn bằng tiền gửi ngân hàng	-	103.783.365.875
Chuyển tiền cho vay	-	13.000.000.000
Lãi cho vay phải thu	538.904.110	135.205.479
Thu tiền cho vay	-	9.065.037.534
Nhận tiền vay	-	15.000.000.000
Trả nợ gốc vay	-	15.000.000.000
Lãi vay phải trả	-	80.136.986
	-	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam</b>		
Chi phí thuê văn phòng	1.353.591.017	1.322.301.529
Mua hàng hóa của IDJ	-	3.246.820
Lãi cho vay	-	440.309.479
Nhận góp vốn	-	18.800.000.000
	-	-
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group</b>		
Chi phí dịch vụ môi giới	-	2.310.815.922
Chuyển tiền cho vay	18.500.000.000	150.000.000.000
Nhận tiền cho vay	25.000.000.000	27.000.000.000
Trả nợ vay	-	114.000.000.000
Lãi cho vay phải thu	16.818.043.836	-
Phí dịch vụ môi giới	1.496.240.462	-
Phí dịch vụ quảng cáo	5.727.000.000	-
Chuyển nhượng Apec Bắc Ninh	-	160.000.000.000
Phí thu xếp vốn	2.129.238.938	-
Lãi vay phải trả	-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	-	
<b><i>Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi</i></b>		
Nhận tiền cho vay	91.612.000.000	101.500.000.000
Lãi cho vay phải thu	5.834.723.836	1.471.849.315
<b><i>Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên Đường Hồng</i></b>		
Cho vay		10.000.000.000
Nhận tiền cho vay	1.000.000.000	
Lãi cho vay phải thu	1.458.493.152	164.383.562
<b><i>Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên</i></b>		
Hoàn trả ứng trước tiền thuê đất	-	215.904.832.200
Bù trừ nợ vay và nợ phải thu	11.500.990.000	
<b><i>Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn &amp; Dịch vụ Mandala _ Phú Yên</i></b>		
Sử dụng dịch vụ	1.009.473.120	551.072.905
<b><i>Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn &amp; Dịch vụ Mandala _ Bắc Giang</i></b>		
Sử dụng dịch vụ	721.509.260	1.049.605.218
<b><i>Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn &amp; Dịch vụ Mandala _ Bắc Ninh</i></b>		
Sử dụng dịch vụ	53.595.103	18.658.247
<b><i>Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn &amp; Dịch vụ Mandala _ Mũi Né</i></b>		
Sử dụng dịch vụ	135.185.186	
<b><i>Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn &amp; Dịch vụ Mandala</i></b>		
Cung cấp dịch vụ	60.000.000	-
Chuyển tiền cho vay	11.000.000.000	-
Nhận tiền cho vay	11.000.000.000	-
<b><i>Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala</i></b>		
Cung cấp dịch vụ điện nước	2.649.091.716	-
<b><i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương</i></b>		
Phí hợp đồng tư vấn phải trả	300.000.000	300.000.000
Phí dịch vụ hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu phải trả	-	100.000.000
<b><i>Công nợ với các bên liên quan khác</i></b>		
Công nợ với các bên liên quan khác và các bên có giao dịch lớn khác được trình bày tại thuyết minh số V.3a, V.4, V.5, V.6, V.13, V.16 và V.18.		

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

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

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

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

### 2. **Giao dịch và số dư với đối tác trọng yếu**

Đối tác trọng yếu của Công ty là Công ty Cổ phần Apec Finance - Chủ tịch của Apec Finance là nhân viên của Công ty.

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho đối tác trọng yếu trên. Trong kỳ chỉ có giao dịch cung cấp dịch vụ thu xếp vốn với phí là 1.364.795.100 VND.

*Công nợ với đối tác trọng yếu khác*

Công nợ với các đối tác trọng yếu khác được trình bày tại thuyết minh số V.6a và V.13

### 3. **Thông tin về bộ phận**

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

### 4. **Cam kết thuê hoạt động**

Tại Công ty mẹ Cam kết thuê hoạt động, thể hiện số tiền thuê lại từ các chủ đầu tư 156 căn hộ condotel thuộc dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên với tổng giá thuê trong kỳ là 19.113.223.283 VND. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ, lãi suất áp dụng theo cam kết tương ứng với 7% - 12%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng) trong 05 năm đầu của Thời hạn cho thuê. Sau khi hết thời hạn chương trình cho thuê, chủ sở hữu căn hộ có thể lựa chọn tham gia chương trình ủy thác quản lý, vận hành căn hộ và được hưởng phân chia lợi nhuận sau thuế tỷ lệ 80% (sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí vận hành, quản lý để duy trì chương trình ủy thác và các nghĩa vụ tài chính).

Cam kết thuê hoạt động, thể hiện số tiền thuê lại từ các chủ đầu tư 7 căn hộ chung cư thuộc dự án Apec Aqua Park Bắc Giang với tổng giá thuê trong năm là 1.827.305.296 VND. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ, lãi suất áp dụng theo cam kết tương ứng với 13%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng) trong 05 năm đầu của Thời hạn cho thuê. Sau khi hết thời hạn chương trình cho thuê, chủ sở hữu căn hộ có thể lựa chọn tham gia chương trình ủy thác quản lý, vận hành căn hộ và được hưởng phân chia lợi nhuận sau thuế tỷ lệ 80% (sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí vận hành, quản lý để duy trì chương trình ủy thác và các nghĩa vụ tài chính).

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

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

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Văn Ly