

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính : VND

| TÀI SẢN  | MÃ SỐ      | THUYẾT MINH | 30/09/2024               | 01/01/2024               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b> | <b>V</b>    | <b>1.595.535.368.715</b> | <b>1.714.186.256.488</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>110</b> | <b>1</b>    | <b>43.806.012.802</b>    | <b>62.619.487.326</b>    |
| 1. Tiền  | 111        |             | 8.806.012.802            | 20.619.487.326           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                  | 112        |             | 35.000.000.000           | 42.000.000.000           |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>120</b> | <b>2</b>    | <b>230.753.056.871</b>   | <b>233.942.275.971</b>   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                      | 121        |             | 6.764.115.000            | 6.764.115.000            |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh    | 122        |             | (4.886.470.407)          | (5.017.251.307)          |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 123        |             | 228.875.412.278          | 232.195.412.278          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b> |             | <b>443.489.533.689</b>   | <b>496.577.014.756</b>   |
| 1. Phải thu của khách hàng                     | 131        | 3           | 127.043.784.928          | 127.088.903.419          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn            | 132        | 4           | 15.390.163.033           | 18.944.787.341           |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                | 135        | 5           | 103.866.500.000          | 143.066.500.000          |
| 6. Các khoản phải thu khác                     | 136        | 6           | 201.903.991.489          | 209.592.845.047          |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          | 137        | 7           | (4.714.905.761)          | (2.116.021.051)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b> |             | <b>833.842.289.563</b>   | <b>877.474.425.687</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                | 141        | 8           | 833.842.289.563          | 877.474.425.687          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b> |             | <b>43.644.475.790</b>    | <b>43.573.052.748</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  | 151        | 9           | 16.910.615.254           | 17.544.806.034           |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     | 152        |             | 25.193.661.099           | 26.028.246.714           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    | 153        |             | 1.540.199.437            | -                        |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>530.161.676.484</b>   | <b>571.780.017.735</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           | <b>210</b> |             | <b>71.147.603.041</b>    | <b>78.993.012.056</b>    |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng             | 211        | 3           | 3.411.400.228            | 11.256.809.243           |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                 | 215        |             | -                        | -                        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                       | 216        | 6           | 67.736.202.813           | 67.736.202.813           |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                     | <b>220</b> |             | <b>17.421.196.149</b>    | <b>191.294.034.850</b>   |
| 1. TSCĐ hữu hình                               | 221        | 10          | 17.368.037.353           | 191.200.900.052          |
| - Nguyên giá                                   | 222        |             | 28.998.498.277           | 207.369.914.601          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |             | (11.630.460.924)         | (16.169.014.549)         |
| 3. TSCĐ vô hình                                | 227        | 11          | 53.158.796               | 93.134.798               |
| - Nguyên giá                                   | 228        |             | 392.728.000              | 392.728.000              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |             | (339.569.204)            | (299.593.202)            |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                | <b>230</b> | <b>12</b>   | <b>261.905.916.908</b>   | <b>105.856.776.554</b>   |
| - Nguyên giá                                   | 231        |             | 273.707.644.745          | 107.081.636.718          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 232        |             | (11.801.727.837)         | (1.224.860.164)          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>             | <b>240</b> | <b>13</b>   | <b>66.898.639.208</b>    | <b>67.535.707.389</b>    |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 242        |             | 66.898.639.208           | 67.535.707.389           |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>             | <b>250</b> | <b>2</b>    | <b>87.849.113.726</b>    | <b>90.131.210.014</b>    |
| 2. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết     | 252        |             | 87.948.333.563           | 7.208.957.924            |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác              | 253        |             | 9.500.000.000            | 91.172.000.000           |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn  | 254        |             | (9.599.219.837)          | (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>24.939.207.452</b>    | <b>37.969.276.872</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261        | 9           | 24.939.207.452           | 37.969.276.872           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       | <b>270</b> |             | <b>2.125.697.045.199</b> | <b>2.285.966.274.223</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN   | MÃ SỐ      | THUYẾT MINH | Đơn vị tính : VND        |                          |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|   |            |             | 30/09/2024               | 01/01/2024               |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>1.225.243.140.680</b> | <b>1.354.624.620.157</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>1.055.210.512.410</b> | <b>1.236.993.133.431</b> |
| 1. Phải trả ngắn hạn người bán                      | 311        | 14          | 93.516.074.602           | 105.255.315.228          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | 15          | 108.182.209.195          | 194.123.300.791          |
| 3. Thuế và các khoản phải trả nhà nước              | 313        | 16          | 435.620.267              | 5.201.439.103            |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 2.156.699.666            | 4.834.263.068            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | 17          | 145.889.831.843          | 142.949.913.341          |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        |             | -                        | -                        |
| 9. Các khoản phải trả ngắn hạn khác                 | 319        | 18          | 153.507.968.371          | 153.819.183.677          |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | 19          | 551.424.118.570          | 630.711.728.327          |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi                        | 322        |             | 97.989.896               | 97.989.896               |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>170.032.628.270</b>   | <b>117.631.486.726</b>   |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | 18          | 45.947.798.399           | 45.889.440.931           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | 19          | 117.732.400.000          | 69.480.000.000           |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        |             | 6.352.429.871            | 2.262.045.795            |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                            | <b>400</b> | <b>20</b>   | <b>900.453.904.519</b>   | <b>931.341.654.066</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> |             | <b>900.453.904.519</b>   | <b>931.341.654.066</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          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                             | 412        |             | -                        | -                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                            | 418        |             | -                        | -                        |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 421        |             | 34.834.480.506           | 65.802.194.996           |
| <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i> | 421a       |             | 65.802.194.996           | 121.640.648.792          |
| <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>                   | 421b       |             | (30.967.714.490)         | (55.838.453.796)         |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                 | 429        |             | 24.779.664.013           | 24.699.699.070           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                          | <b>440</b> |             | <b>2.125.697.045.199</b> | <b>2.285.966.274.223</b> |

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

NGƯỜI LẬP

Q. KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THÚY HÀ



VŨ THỊ THANH LOAN




NGUYỄN PHƯƠNG DUNG

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÁU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2024

Mẫu số B02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý III năm 2024

| CHỈ TIÊU  | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | Quý III năm 2024 | Quý III năm 2023 | Lũy kế đến quý III năm 2024 | Lũy kế đến Quý III năm 2023 | Đơn vị tính: VND |
|---|-------|-------------|------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                           | 01    | VI          | 40.934.701.250   | 46.444.075.071   | 136.093.964.029             | 150.227.375.632             |                  |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                     | 03    |             | -                | -                | -                           | -                           |                  |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ                     | 10    | 1           | 40.934.701.250   | 46.444.075.071   | 136.093.964.029             | 150.227.375.632             |                  |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11    | 2           | 27.218.519.067   | 34.690.165.898   | 94.568.629.220              | 100.436.007.555             |                  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)         | 20    |             | 13.716.182.183   | 11.753.909.173   | 41.525.334.809              | 49.791.368.077              |                  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                    | 21    | 3           | 4.998.977.103    | 9.181.248.624    | 18.621.594.308              | 28.615.962.630              |                  |
| 7. Chi phí tài chính  | 22    | 4           | 13.108.204.700   | 19.183.143.477   | 44.447.847.660              | 53.637.302.757              |                  |
| Trong đó: Chi phí lãi vay   | 23    |             | 12.271.483.421   | 16.226.552.909   | 39.852.178.564              | 46.413.531.431              |                  |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ do công ty liên kết                             | 24    |             | -                | -                | (932.624.361)               | -                           |                  |
| 9. Chi phí bán hàng   | 25    | 5           | 4.801.891.618    | 11.162.403.594   | 17.394.608.059              | 19.350.214.932              |                  |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                    | 26    | 5           | 6.849.110.715    | 7.929.233.902    | 25.336.943.689              | 30.473.017.892              |                  |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(24+25)] | 30    |             | (6.044.047.747)  | (17.339.623.176) | (27.965.094.652)            | (25.053.204.874)            |                  |
| 12. Thu nhập khác   | 31    | 6           | 1.695.224.641    | 3.631.631.234    | 3.510.962.386               | 7.191.433.616               |                  |
| 13. Chi phí khác  | 32    | 6           | 978.624.826      | 3.561.842.410    | 1.848.156.181               | 6.659.439.811               |                  |
| 14. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                       | 40    |             | 716.599.815      | 69.788.824       | 1.662.806.205               | 531.993.805                 |                  |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                               | 50    |             | (5.327.447.932)  | (17.269.834.352) | (26.302.288.447)            | (24.521.211.069)            |                  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                     | 51    |             | 30.004.231       | 254.376.963      | 495.077.137                 | 2.675.751.030               |                  |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                      | 52    |             | 1.277.052.221    | (3.860.200)      | 4.090.384.076               | 84.868.469                  |                  |

| CHỈ TIÊU  | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | Quý III năm 2024 | Quý III năm 2023 | Lũy kế đến quý III năm 2024 | Lũy kế đến Quý III năm 2023 |
|---|-------|-------------|------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52) | 60    |             | (6.634.504.384)  | (17.520.351.115) | (30.887.749.660)            | (27.281.830.568)            |
| 18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ            |       |             | (6.657.554.694)  | (17.544.867.526) | (30.967.714.490)            | (27.333.669.906)            |
| 18.2 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát       |       |             | 23.050.310       | 24.516.411       | 79.964.830                  | 51.839.338                  |
| 19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu                               | 70    | 7           | -79              | -209             | -368                        | -325                        |

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG  
TỔNG GIÁM ĐỐC

Q. KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI LẬP



VŨ THỊ THANH LOAN

TRẦN THÚY HÀ

NGUYỄN PHƯƠNG DUNG

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đến Quý III năm 2024

Đơn vị tính: VND

| STT         | CHỈ TIÊU   | MÃ SỐ     | Lũy kế đến Quý III năm 2024 | Lũy kế đến Quý III năm 2023 |
|-------------|--|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>I</b>    | <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                       |           |                             |                             |
| <b>1.</b>   | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>  | <b>01</b> | <b>(26.302.288.447)</b>     | <b>(24.521.211.069)</b>     |
|             | - Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư   | 02        | 6.320.108.108               | 4.484.282.427               |
|             | - Các khoản dự phòng   | 03        | 3.817.575.737               | 3.633.611.842               |
|             | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                                  | 04        | -                           | -                           |
|             | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        | (17.055.401.766)            | (22.271.772.241)            |
|             | - Chi phí lãi vay  | 06        | 39.852.178.564              | 15.953.603.696              |
| <b>3.</b>   | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD</b>                          | <b>08</b> | <b>6.632.172.196</b>        | <b>(22.721.485.345)</b>     |
|             | - (Tăng)/giảm các khoản phải thu   | 09        | 31.303.054.241              | 131.360.279.465             |
|             | - (Tăng)/giảm hàng tồn kho   | 10        | 55.135.726.363              | 63.401.937.438              |
|             | - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11        | (113.722.813.556)           | (167.547.850.158)           |
|             | - (Tăng)/giảm chi phí trả trước  | 12        | 13.664.260.200              | (3.951.107.788)             |
|             | - Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh   | 13        | -                           | 150.990.482                 |
|             | - Tiền lãi vay đã trả  | 14        | (23.919.144.844)            | (30.288.791.785)            |
|             | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        | (5.141.950.984)             | (10.359.698.530)            |
|             | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16        | -                           | -                           |
|             | - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | 17        | -                           | -                           |
|             | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                 | <b>20</b> | <b>(36.048.696.384)</b>     | <b>(39.955.726.221)</b>     |
| 1.          | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác                            | 21        | -                           | -                           |
| 2.          | Thu thanh lý nhượng bán tài sản cố định  | 22        | 3.500.000                   | -                           |
| 3.          | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                 | 23        | (101.480.000.000)           | (12.750.000.000)            |
| 4.          | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                         | 24        | 144.000.000.000             | 117.125.169.388             |
| 5.          | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 25        | -                           | (6.486.332.369)             |
| 6.          | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 26        | -                           | -                           |
| 7.          | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia                                     | 27        | 5.746.931.617               | 7.310.986.666               |
|             | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                     | <b>30</b> | <b>48.270.431.617</b>       | <b>105.199.823.685</b>      |
| <b>III.</b> | <b>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        | -                           | -                           |
| 2.          | Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành                           | 32        | -                           | -                           |
| 3.          | Tiền vay ngắn hạn, dài hạn đã nhận được  | 33        | 265.994.812.647             | 218.713.932.565             |

|   |           |                         |                         |
|---|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                  | 34        | (297.030.022.404)       | (261.582.570.316)       |
| 5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính                           | 35        | -                       | -                       |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                  | 36        |                         |                         |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>         | <i>40</i> | <i>(31.035.209.757)</i> | <i>(42.868.637.751)</i> |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)          | 50        | (18.813.474.524)        | 22.375.459.713          |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                             | 60        | 62.619.487.326          | 68.023.668.860          |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)</b> | <b>70</b> | <b>43.806.012.802</b>   | <b>90.399.128.573</b>   |

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2024

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG**

NGƯỜI LẬP

**TRẦN THÚY HÀ**

Q. KẾ TOÁN TRƯỞNG

**VŨ THỊ THANH LOAN**

TỔNG GIÁM ĐỐC



**NGUYỄN PHƯƠNG DUNG**

# 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

Quý 3 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2024

### 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 tư vấn, đầu tư.

#### 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 thông thường của Công ty không quá 12 tháng, ngoại trừ các công trình đặc thù của hoạt động kinh doanh bất động sản có thời gian trên 12 tháng.

#### 5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 04 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.

#### 5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Trong năm, Tập đoàn không phát sinh việc thoái vốn.

#### 5b. 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 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

Quý 3 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 5c. Tình hình hoạt động của các Công ty con trong quý

Công ty Cổ phần Lagoon Lãng Cô đã giải thể trong năm 2024, Các Công ty con khác hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường.

#### 5d. Danh sách công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

| Tên công ty                              | Địa chỉ trụ sở chính  | Hoạt động kinh doanh chính                 | Tỷ lệ           |           |                            |           |
|--|---|--|-----------------|-----------|----------------------------|-----------|
|  |   |  | phần sở hữu (%) |           | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) |           |
|  |   |  | Số cuối kỳ      | Số đầu kỳ | Số cuối kỳ                 | Số đầu kỳ |
| Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam     | TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác | 25,08%          | 25,08%    | 25,08%                     | 25,08%    |
| Công ty CP Thương Mại và Du Lịch Kim Bôi | Thôn Mớ Đá, Thị trấn Bo, Huyện Kim Bôi, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam                                     | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác | 22,3%           | 19,05%    | 22,3%                      | 19,05%    |

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

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

### 1. Năm tài chính

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

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

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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



## 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

Quý 3 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

#### 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.

##### 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.

## 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

Quý 3 năm 2024

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

---

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.

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

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

#### ***Các khoản cho vay***

## 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**

Quý 3 năm 2024

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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

Quý 3 năm 2024

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức 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:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

#### 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*

Chi phí bán hàng dự án (bao gồm: chi phí hoa hồng môi giới, chi phí thương 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

## 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

Quý 3 năm 2024

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

do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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

| <u>Loại tài sản cố định</u>     | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa vật kiến trúc           | 20-50         |
| 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 năm.

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

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.

## 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**

Quý 3 năm 2024

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

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

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

### 12. **Vốn chủ sở hữu**

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

#### *Cổ phiếu quỹ*

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

### 13. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

### 14. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

## 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**

Quý 3 năm 2024

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

---

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

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

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

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

### ***Tiền lãi***

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

### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

## **15. Chi phí đi vay**

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

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

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

## 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

Quý 3 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 16. Các khoản chi phí

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

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

#### 17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### 18. Bên liên quan

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

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

### 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

|                              | 30/09/2024            | 01/01/2024            |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                              | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt                     | 61.966.675            | 118.316.332           |
| Tiền gửi ngân hàng           | 8.634.016.361         | 20.501.170.994        |
| Tiền tại công ty chứng khoán | 110.029.766           | -                     |
| Các khoản tương đương tiền   | 35.000.000.000        | 42.000.000.000        |
| <b>Tổng</b>                  | <b>43.806.012.802</b> | <b>62.619.487.326</b> |

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

##### 2a. Chứng khoán kinh doanh



**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**

Quý 3 năm 2024

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

|  | 30/09/2024           |                      |                        | 01/01/2024           |                      |                        |
|--|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
|  | Giá gốc              | Giá trị hợp lý       | Dự phòng               | Giá gốc              | Giá trị hợp lý       | Dự phòng               |
| <b>Cổ phiếu</b>                                      | <b>6.764.115.000</b> | <b>1.877.644.593</b> | <b>(4.886.470.407)</b> | <b>6.764.115.000</b> | <b>1.746.863.693</b> | <b>(5.017.251.307)</b> |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương | 3.920.700.000        | 1.381.580.000        | (2.539.120.000)        | 3.920.700.000        | 1.250.890.000        | (2.669.810.000)        |
| Công ty Cổ phần Len Hà Đông                          | 2.138.120.000        | -                    | (2.138.120.000)        | 2.138.120.000        | -                    | (2.138.120.000)        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco    | 701.190.000          | 494.034.493          | (207.155.507)          | 701.190.000          | 494.034.493          | (207.155.507)          |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng    | 4.105.000            | 2.030.100            | (2.074.900)            | 4.105.000            | 1.939.200            | (2.165.800)            |
| <b>Tổng</b>  | <b>6.764.115.000</b> | <b>1.877.644.593</b> | <b>(4.886.470.407)</b> | <b>6.764.115.000</b> | <b>1.746.863.693</b> | <b>(5.017.251.307)</b> |

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau đây đều có giá gốc bằng giá trị ghi sổ

|                      | 30/09/2024             | 01/01/2024             |
|----------------------|------------------------|------------------------|
|                      | (VND)                  | (VND)                  |
|                      | Giá gốc                | Giá gốc                |
| <b>Ngắn hạn</b>      | <b>228.875.412.278</b> | <b>232.195.412.278</b> |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 228.875.412.278        | 232.195.412.278        |
| <b>Tổng</b>          | <b>228.875.412.278</b> | <b>232.195.412.278</b> |

**2c. Đầu tư vào công ty liên kết**

|  | Tại ngày 30/09/2024   |                                     |                       |
|--|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
|  | Giá gốc               | Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư | Giá trị còn lại       |
| <b>Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam (i)</b>      | <b>91.672.000.000</b> | <b>(3.723.666.437)</b>              | <b>87.948.333.563</b> |
| Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam (i)             | 10.000.000.000        | (2.890.256.708)                     | 7.109.743.292         |
| <b>Công ty CP Thương Mại và Du Lịch Kim Bôi (ii)</b> | <b>81.672.000.000</b> | <b>(833.409.729)</b>                | <b>80.838.590.271</b> |
| Công ty CP Thương Mại và Du Lịch Kim Bôi (ii)        | 81.672.000.000        | (833.409.729)                       | 80.838.590.271        |
| <b>Tổng</b>  | <b>91.672.000.000</b> | <b>(3.723.666.437)</b>              | <b>87.948.333.563</b> |

(i) 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 đầu tư vào Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam 25,08% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Công ty này là 25,08% (số đầu kỳ là 25,08%).

(ii) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương Mại và Du Lịch Kim Bôi. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5400265183 thay đổi lần 09 ngày 23/05/2024 do Sở Kế hoạch và đầu tư Tỉnh Hòa Bình cấp. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Công ty này là 22,3% (số đầu kỳ là 19,05%).

**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**

Quý 3 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|  | 30/09/2024<br>(VND)  | 01/01/2024<br>(VND)   |
|--|----------------------|-----------------------|
| Công ty CP Quản lý vận hành Bất động sản Mandala | 1.500.000.000        | 1.500.000.000         |
| Công ty CP Quản lý Khách Sạn và Dịch Vụ Mandala  | 8.000.000.000        | 8.000.000.000         |
| Công ty CP Thương Mại và Du Lịch Kim Bôi         |                      | 81.672.000.000        |
| <b>Tổng</b>                                      | <b>9.500.000.000</b> | <b>91.172.000.000</b> |

**3. Phải thu ngắn hạn/dài hạn của khách hàng****3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

|                                     | 30/09/2024<br>VND      | 01/01/2024<br>VND      |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu các khách hàng khác</b> | <b>127.043.784.928</b> | <b>127.088.903.419</b> |
| Khách hàng mua Bất động sản         | 107.389.795.492        | 108.671.334.712        |
| Các khách hàng khác                 | 19.653.989.436         | 18.417.568.707         |
| <b>Tổng</b>                         | <b>127.043.784.928</b> | <b>127.088.903.419</b> |

**3b. Phải thu khách hàng dài hạn**

Là khoản phải thu khách hàng mua dự án Apec Aquapark Bắc Giang theo chính sách bán hàng trả chậm.

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

|  | 30/09/2024<br>VND     | 01/01/2024<br>VND     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Trả trước các nhà cung cấp ngắn hạn</b> | <b>15.390.163.033</b> | <b>18.944.787.341</b> |
| Các nhà cung cấp                           | 15.390.163.033        | 18.944.787.341        |
| <b>Tổng</b>                                | <b>15.390.163.033</b> | <b>18.944.787.341</b> |

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm 2024

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

|   | 30/09/2024<br>VND      | 01/01/2024<br>VND      |
|---|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương    | 678.500.000            | 678.500.000            |
| Công ty CP Tập đoàn Apec Group                          | 86.300.000.000         | 116.500.000.000        |
| Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi                | 9.888.000.000          | 9.888.000.000          |
| Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Du Lịch Thiên Đường Hồng        | -                      | 9.000.000.000          |
| Công Ty TNHH Đầu Tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh | 7.000.000.000          | 7.000.000.000          |
| <b>Tổng</b>   | <b>103.866.500.000</b> | <b>143.066.500.000</b> |

**6. Phải thu khác**

|  | 30/09/2024 (VND)       |          | 01/01/2024 (VND)       |          |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
|  | Giá trị ghi sổ         | Dự phòng | Giá trị ghi sổ         | Dự phòng |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   | <b>201.903.991.489</b> |          | <b>209.592.845.047</b> |          |
| <i>Phải thu các tổ chức và cá nhân</i>   | <i>201.903.991.489</i> |          | <i>209.592.845.047</i> |          |
| Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala                              | 836.587.001            | -        | 2.374.135.958          | -        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - phải thu về lãi cho vay                    | 33.920.904.110         | -        | 25.778.630.137         | -        |
| Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Chi hộ                   | 8.402.347.184          | -        | 7.127.444.882          | -        |
| Dự thu các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay                             | 13.819.602.451         | -        | 9.087.213.733          | -        |
| Thuế TNDN tạm nộp 1% của BDS   | 3.824.268.140          | -        | 4.724.702.354          | -        |
| Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái | 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  | 102.192.915.542        | -        | 113.425.750.892        | -        |
| Ban quản lý khu vực phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế                        | 22.408.880.000         | -        | 22.408.880.000         | -        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác   | 5.021.203.479          | -        | 13.188.803.509         | -        |
| <b>b) Dài hạn</b>  | <b>67.736.202.813</b>  |          | <b>67.736.202.813</b>  |          |
| Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án  | 40.602.190.978         |          | 40.602.190.978         |          |
| Các khoản phải thu dài hạn khác  | 31.250.000             |          | 31.250.000             |          |
| Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn   | 7.944.624.105          |          | 7.944.624.105          |          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên  | 19.158.137.730         |          | 19.158.137.730         |          |
| <b>Tổng</b>  | <b>269.640.194.302</b> | <b>-</b> | <b>277.329.047.860</b> | <b>-</b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****7. Nợ xấu**

|                               | 30/09/2024 (VND)     |                        | 01/01/2024 (VND)     |                        |
|-------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                               | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
| <b>Phải thu tiền bán hàng</b> | <b>4.714.905.761</b> |                        | <b>2.116.021.051</b> |                        |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 11    | 110.000.000          | -                      | 110.000.000          | -                      |
| Ông Takaaki Iwai              | 98.477.095           | -                      | 98.477.095           | -                      |
| Công ty CP Đầu tư DPA         | 634.500.000          | -                      | 634.500.000          | -                      |
| Khác                          | 3.871.928.666        | -                      | 1.273.043.956        | -                      |
| <b>Tổng</b>                   | <b>4.714.905.761</b> |                        | <b>2.116.021.051</b> |                        |

**8. Hàng tồn kho**

|  | 30/09/2024 (VND)       |          | 01/01/2024 (VND)       |          |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
|  | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu                      | -                      | -        | -                      | -        |
| Chi phí SX KDDD                            | 650.412.613.487        | -        | 641.723.148.369        | -        |
| Hàng hóa BĐS                               | 170.520.348.231        | -        | 222.245.021.866        | -        |
| Hàng hóa                                   | 12.909.327.845         | -        | 13.506.255.452         | -        |
| <b>Tổng</b>                                | <b>833.842.289.563</b> | <b>-</b> | <b>877.474.425.687</b> | <b>-</b> |
| <b>Chi tiết Chi phí SX KDDD</b>            | <b>650.412.613.487</b> |          | <b>641.723.148.369</b> |          |
| Dự án Royal Park Huế                       | 310.496.259.041        | -        | 302.705.997.229        | -        |
| Dự án Khu Công nghiệp Đa Hội               | 114.720.221.255        | -        | 114.106.751.885        | -        |
| Dự án Aqua Park Bắc Giang                  | 71.020.876.293         | -        | 71.020.876.293         | -        |
| Dự án Golden Place Lạng Sơn                | 88.280.965.009         | -        | 88.280.965.009         | -        |
| Dự án Khu Đô thị số 5 Phường Túc Duyên     | 1.057.794.210          | -        | 1.057.794.210          | -        |
| Dự án Dubai Ninh Thuận                     | 46.561.022.437         | -        | 46.561.022.437         | -        |
| Công trình, dự án khác                     | 18.275.475.242         | -        | 17.989.741.306         | -        |
| <b>Chi tiết hàng hóa BĐS gồm các dự án</b> | <b>170.520.348.231</b> |          | <b>222.245.021.866</b> |          |
| Dự án Mandala Phú Yên                      | 154.210.752.287        | -        | 197.781.786.133        | -        |
| Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT8)       | 16.309.595.944         | -        | 24.463.235.733         | -        |

**9. Chi phí trả trước**

**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**

Quý 3 năm 2024

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

|                                      | <b>30/09/2024</b>     | <b>01/01/2024</b>     |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                      | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| <b>Ngắn hạn</b>                      | <b>16.910.615.254</b> | <b>17.544.806.034</b> |
| Chi phí môi giới căn hộ              | 16.910.615.254        | 16.909.351.489        |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác      |                       | 635.454.545           |
| <b>Dài hạn</b>                       | <b>24.939.207.452</b> | <b>37.969.276.872</b> |
| Chi phí công cụ dụng cụ              | 1.182.401.326         | 307.724.094           |
| Chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao | 21.011.090.029        | 36.526.479.235        |
| Chi phí trả trước dài hạn khác       | 2.745.716.097         | 1.135.073.543         |
| <b>Tổng</b>                          | <b>41.849.822.706</b> | <b>55.514.082.906</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 Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**10. Tài sản cố định hữu hình****NGUYÊN GIÁ**

|                          | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | TSCĐ hữu hình khác | Tổng              |
|--------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------|
| Số dư tại 01/01/2024     | 199.124.348.769        | 110.633.500       | 4.077.224.637                   | 518.475.186               | 3.539.232.509      | 207.369.914.601   |
| Tăng trong năm           | -                      | -                 | -                               | -                         | -                  | -                 |
| Chuyển từ XDCB           | -                      | -                 | -                               | -                         | -                  | -                 |
| Mua mới                  | -                      | -                 | -                               | -                         | -                  | -                 |
| Phân loại lại            | -                      | -                 | -                               | -                         | -                  | -                 |
| Giảm trong năm           | (178.321.426.654)      | -                 | -                               | (49.989.670)              | -                  | (178.371.416.324) |
| Do thoái vốn công ty con | -                      | -                 | -                               | -                         | -                  | -                 |
| Thanh lý, nhượng bán     | -                      | -                 | -                               | (49.989.670)              | -                  | (49.989.670)      |
| Chuyển sang BĐS đầu tư   | (178.321.426.654)      | -                 | -                               | -                         | -                  | (178.321.426.654) |
| Số dư tại 30/09/2024     | 20.802.922.115         | 110.633.500       | 4.077.224.637                   | 568.464.856               | 3.539.232.509      | 28.998.498.277    |

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

|                          |                 |             |               |              |               |                 |
|--------------------------|-----------------|-------------|---------------|--------------|---------------|-----------------|
| Số dư tại 01/01/2024     | 11.986.000.060  | 100.267.667 | 2.839.036.054 | 483.196.183  | 760.514.585   | 16.169.014.549  |
| Tăng trong năm           | 1.056.611.064   | 5.830.781   | 372.863.401   | 18.647.343   | 274.510.197   | 1.728.462.785   |
| Khấu hao trong năm       | 1.056.611.064   | 5.830.781   | 372.863.401   | 18.647.343   | 274.510.197   | 1.728.462.785   |
| Giảm trong năm           | (6.217.026.740) | -           | -             | (49.989.670) | -             | (6.267.016.410) |
| Do thoái vốn công ty con | -               | -           | -             | -            | -             | -               |
| Chuyển sang BĐS đầu tư   | (6.217.026.740) | -           | -             | (49.989.670) | -             | (6.267.016.410) |
| Số dư tại 30/09/2024     | 6.825.584.384   | 106.098.448 | 3.211.899.455 | 551.833.196  | 1.035.024.782 | 11.630.460.924  |

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

|                |                 |            |               |            |               |                 |
|----------------|-----------------|------------|---------------|------------|---------------|-----------------|
| Tại 01/01/2024 | 187.138.348.709 | 10.365.833 | 1.238.188.583 | 35.279.003 | 2.778.717.924 | 191.200.900.052 |
| Tại 30/09/2024 | 13.977.337.731  | 4.535.052  | 865.325.182   | 16.631.660 | 2.504.207.727 | 17.368.037.353  |

**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**

Quý 3 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****11. Tài sản cố định vô hình**

|                               | <u>Phần mềm</u>    | <u>Tổng</u>        |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                    |                    |
| Số dư tại 01/01/2024          | 392.728.000        | 392.728.000        |
| Tăng trong năm                |                    |                    |
| Số dư tại 30/09/2024          | <u>392.728.000</u> | <u>392.728.000</u> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                    |                    |
| Số dư tại 01/01/2024          | 299.593.202        | 299.593.202        |
| Tăng trong năm                | 39.976.002         | 39.976.002         |
| Khấu hao trong năm            | 39.976.002         | 39.976.002         |
| Số dư tại 30/09/2024          | <u>339.569.204</u> | <u>339.569.204</u> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                    |                    |
| Tại 01/01/2024                | <u>93.134.798</u>  | <u>93.134.798</u>  |
| Tại 30/09/2024                | <u>53.158.796</u>  | <u>53.158.796</u>  |

**12. Bất động sản đầu tư**

| <b>Khoản mục</b>                          | <b>Nhà</b>             | <b>Cơ sở hạ tầng</b>   | <b>Tổng</b>            |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                         |                        |                        |                        |
| Số dư tại 01/01/2024                      | 107.081.636.718        |                        | 107.081.636.718        |
| Chuyển từ tài sản cố định hữu hình XDCBDD |                        | 178.321.426.654        | 178.321.426.654        |
| Giảm trong năm                            | (11.695.418.627)       | -                      | (11.695.418.627)       |
| Thanh lý, nhượng bán                      | (11.695.418.627)       |                        | (11.695.418.627)       |
| Số dư tại 30/09/2024                      | <u>95.386.218.091</u>  | <u>178.321.426.654</u> | <u>273.707.644.745</u> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>             |                        |                        |                        |
| Số dư tại 01/01/2024                      | <u>1.224.860.164</u>   |                        | <u>1.224.860.164</u>   |
| Tăng trong năm                            | 1.684.827.349          | 2.866.841.972          | 4.551.669.321          |
| Khấu hao trong năm                        | 1.684.827.349          | 2.866.841.972          | 4.551.669.321          |
| Giảm trong năm                            | (191.828.388)          | 6.217.026.740          | 6.025.198.352          |
| Chuyển từ tài sản cố định hữu hình        | -                      | 6.217.026.740          | 6.217.026.740          |
| Giảm do thanh lý, nhượng bán              | (191.828.388)          | -                      | (191.828.388)          |
| Số dư tại 30/09/2024                      | <u>2.717.859.125</u>   | <u>9.083.868.712</u>   | <u>11.801.727.837</u>  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>                    |                        |                        |                        |
| Tại 01/01/2024                            | <u>105.856.776.554</u> | -                      | <u>105.856.776.554</u> |
| Tại 30/09/2024                            | <u>92.668.358.966</u>  | <u>169.237.557.942</u> | <u>261.905.916.908</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, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|  | 01/01/2024            | Chi phí<br>phát sinh<br>trong năm | Kết chuyển<br>vào TSCĐ<br>trong năm | 30/09/2024            |
|--|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>Chi phí xây dựng cơ bản<br/>dở dang</b> | <b>67.535.707.389</b> | -                                 | -                                   | <b>66.898.639.208</b> |
| Dự án Trung tâm Thương<br>mại Thái Nguyên  | 58.700.637.271        | -                                 | -                                   | 58.700.637.271        |
| Các dự án khác                             | 8.835.070.118         | -                                 | -                                   | 8.198.001.937         |
| <b>Tổng</b>                                | <b>67.535.707.389</b> | - -                               | -                                   | <b>66.898.639.208</b> |



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****14. Phải trả người bán ngắn hạn**

|  | <b>30/09/2024</b>     | <b>01/01/2024</b>      |
|--|-----------------------|------------------------|
|  | <b>VND</b>            | <b>VND</b>             |
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                    | <b>35.456.357.674</b> | <b>43.503.711.850</b>  |
| Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam                       | 34.987.336.505        | 41.577.982.082         |
| Công ty CP Tập Đoàn APEC GROUP                       | 185.421.169           | 1.624.629.768          |
| Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala | 283.600.000           | 301.100.000            |
| <b>Phải trả nhà cung cấp khác</b>                    | <b>58.059.716.928</b> | <b>61.751.603.378</b>  |
| Công ty CP Tập Đoàn Đầu tư Xây Dựng Ricons           | 20.770.547.569        | 16.482.655.152         |
| Đối tượng khác                                       | 37.289.169.359        | 45.268.948.226         |
| <b>Tổng</b>  | <b>93.516.074.602</b> | <b>105.255.315.228</b> |

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

|                                | <b>30/09/2024</b>      | <b>01/01/2024</b>      |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang | 4.591.534.259          | 9.988.767.433          |
| Dự án Đa Hội                   | 4.773.842.332          | 4.773.842.332          |
| Dự án Phú Yên                  | 75.342.710.226         | 146.477.845.146        |
| Dự án Royal Park Huế           | 19.761.474.231         | 18.980.565.141         |
| Nội thất                       | 3.712.648.147          | 13.812.280.739         |
| Khác                           |                        | 90.000.000             |
| <b>Tổng</b>                    | <b>108.182.209.195</b> | <b>194.123.300.791</b> |

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

|                            | <b>30/09/2024</b>  | <b>01/01/2024</b>    |
|----------------------------|--------------------|----------------------|
|                            | <b>VND</b>         | <b>VND</b>           |
| Thuế giá trị gia tăng      |                    | 245.608.944          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 28.586.772         | 4.675.460.619        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 407.033.495        | 280.369.540          |
| Thuế nhà đất tiền thuê đất | -                  |                      |
| Thuế khác                  | -                  |                      |
| <b>Tổng</b>                | <b>435.620.267</b> | <b>5.201.439.103</b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                     | 30/09/2024             | 01/01/2024             |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                     | VND                    | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>                     | <b>145.889.831.843</b> | <b>142.949.913.341</b> |
| Trích trước chi phí dự án Phú Yên   | 41.961.605.491         | 49.650.705.253         |
| Trích trước chi phí dự án Bắc Giang | 23.417.561.919         | 28.104.899.871         |
| Dự án lãi trái phiếu lãi vay        | 77.136.819.832         | 65.125.825.473         |
| Chi phí phải trả ngắn hạn khác      | 3.373.844.601          | 68.482.744             |
| <b>Tổng</b>                         | <b>145.889.831.843</b> | <b>142.949.913.341</b> |

**18. Phải trả khác**

|   | 30/09/2024             | 01/01/2024             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  | <b>153.507.968.371</b> | <b>153.819.183.677</b> |
| Tài sản thừa chờ giải quyết   | -                      | -                      |
| Kinh phí công đoàn  | 242.262.923            | 209.683.652            |
| Bảo hiểm xã hội bảo hiểm y tế bảo hiểm thất nghiệp                                  | 4.475.658              | 233.515.439            |
| Cổ tức phải trả   | 656.640.000            | 531.525.000            |
| Nhận ký quỹ. ký cược ngắn hạn   | 2.500.000.000          | 3.005.000.000          |
| Kinh phí bảo trì  | 19.869.483.953         | 16.719.511.901         |
| Nhận tiền góp vốn của các tổ chức cá nhân vào dự án:                                |                        | 131.537.716.553        |
| <i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên</i>  | <i>46.760.720.298</i>  | <i>46.760.720.298</i>  |
| <i>Dự án Phú Yên</i>  | <i>25.182.744.230</i>  | <i>28.357.723.351</i>  |
| <i>Nhận tiền cho vay của các cá nhân vào Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên</i> | <i>45.442.013.450</i>  | <i>45.442.013.450</i>  |
| <i>Dự án Aqua Park Bắc Giang</i>  | <i>460.001.000</i>     | <i>795.189.624</i>     |
| <i>Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án KCN Đa Hội Bắc Ninh</i>              | <i>8.620.861.121</i>   | <i>10.182.069.830</i>  |
| Nhận đặt cọc mua nội thất Dự Án Mũi Né  | 518.505.000            | 1.051.265.000          |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác  | 3.250.260.738          | 530.966.132            |
| <b>b) Dài hạn</b>   | <b>45.947.798.399</b>  | <b>45.889.440.931</b>  |
| Công ty Cổ phần BĐS An Phát Land  | 45.860.005.476         | 45.860.005.476         |
| Nhận ký cược. ký quỹ dự án  | 87.792.923             | 29.435.455             |
| <b>Tổng</b>   | <b>199.455.766.770</b> | <b>199.708.624.608</b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**19. Vay ngắn hạn/dài hạn**

|   | 30/09/2024             |                        | Phát sinh trong năm    |                        | 01/01/2024             |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>Vay ngắn hạn</b>   | <b>551.424.118.570</b> | <b>551.424.118.570</b> | <b>217.742.412.647</b> | <b>297.030.022.404</b> | <b>630.711.728.327</b> | <b>630.711.728.327</b> |
| Vay ngắn hạn các cá nhân khác                                 | 365.300.396.088        | 365.300.396.088        | 33.159.511.040         | 147.483.936.001        | 479.624.821.049        | 479.624.821.049        |
| Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn                               | 34.902.600.001         | 34.902.600.001         | 34.902.600.001         | -                      | -                      | -                      |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Phú Xuân | 151.221.122.481        | 151.221.122.481        | 149.680.301.606        | 149.546.086.403        | 151.086.907.278        | 151.086.907.278        |
| <b>Vay dài hạn</b>  | <b>117.732.400.000</b> | <b>117.732.400.000</b> | <b>83.155.000.001</b>  | <b>34.902.600.001</b>  | <b>69.480.000.000</b>  | <b>69.480.000.000</b>  |
| Vay dài hạn các cá nhân khác                                  | 152.635.000.001        | 152.635.000.001        | 83.155.000.001         | -                      | 69.480.000.000         | 69.480.000.000         |
| Chuyển sang nợ vay ngắn hạn                                   | (34.902.600.001)       | (34.902.600.001)       | -                      | 34.902.600.001         | -                      | -                      |
| <b>Tổng</b>   | <b>669.156.518.570</b> | <b>669.156.518.570</b> | <b>300.897.412.648</b> | <b>331.932.622.405</b> | <b>700.191.728.327</b> | <b>700.191.728.327</b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**20. Vốn chủ sở hữu**

**20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                             | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu<br>quỹ | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau<br>thuế<br>chưa phân phối | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm<br>soát | Tổng                   |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|---|---------------------------------------|------------------------|
| <b>Số dư tại 01/01/2023</b> | <b>840.839.760.000</b>       | -                       | -               | -                        | <b>121.640.648.792</b>                  | <b>22.676.433.200</b>                 | <b>985.156.841.992</b> |
| Tăng trong năm              | -                            | -                       | -               | -                        | -                                       | -                                     | -                      |
| Giảm trong năm              | -                            | -                       | -               | -                        | -                                       | -                                     | -                      |
| Lợi nhuận trong năm         | -                            | -                       | -               | -                        | (55.838.453.796)                        | 2.023.265.870                         | (53.815.187.926)       |
| <b>Số dư tại 31/12/2023</b> | <b>840.839.760.000</b>       | -                       | -               | -                        | <b>65.802.194.996</b>                   | <b>24.699.699.070</b>                 | <b>931.341.654.066</b> |
| <b>Số dư tại 01/01/2024</b> | <b>840.839.760.000</b>       | -                       | -               | -                        | <b>65.802.194.996</b>                   | <b>24.699.699.070</b>                 | <b>931.341.654.066</b> |
| Tăng trong năm              | -                            | -                       | -               | -                        | 113                                     | 113                                   | 113                    |
| Giảm trong năm              | -                            | -                       | -               | -                        | -                                       | -                                     | -                      |
| Lợi nhuận trong năm         | -                            | -                       | -               | -                        | (30.967.714.490)                        | 79.964.830                            | (30.887.749.660)       |
| <b>Số dư tại 30/09/2024</b> | <b>840.839.760.000</b>       | -                       | -               | -                        | <b>34.834.480.506</b>                   | <b>24.779.664.013</b>                 | <b>900.453.904.519</b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****20b. Cổ Phiếu**

|  | 30/09/2024 | 01/01/2024 |
|--|------------|------------|
|  | Cổ phiếu   | Cổ phiếu   |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                | 84.083.976 | 84.083.976 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành                     | 84.083.976 | 84.083.976 |
| Cổ phiếu phổ thông                                 | 84.083.976 | 84.083.976 |
| Cổ phiếu ưu đãi                                    | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                     | -          | -          |
| Cổ phiếu phổ thông                                 | -          | -          |
| Cổ phiếu ưu đãi                                    | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                    | 84.083.976 | 84.083.976 |
| Cổ phiếu phổ thông                                 | 84.083.976 | 84.083.976 |
| Cổ phiếu ưu đãi                                    | -          | -          |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành<br>(đồng/cổ phiếu) | 10.000     | 10.000     |

**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**

|   | Lũy kế từ đầu năm đến  |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | Quý III/2024           | Quý III/2023           |
|   | VND                    | VND                    |
| Doanh thu bán BĐS                               | 119.475.286.774        | 135.255.917.115        |
| Doanh thu cho thuê đất                          |                        | 8.468.436.030          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê mặt<br>bằng | 4.344.232.814          | 6.503.022.487          |
| Doanh thu khác bán nội thất                     | 12.274.444.441         |                        |
| <b>Tổng</b>                                     | <b>136.093.964.029</b> | <b>150.227.375.632</b> |

**2. Giá vốn hàng bán**

|  | Lũy kế từ đầu năm đến |                        |
|--|-----------------------|------------------------|
|  | Quý III/2024          | Quý III/2023           |
|  | VND                   | VND                    |
| Giá vốn BĐS đã bán                         | 67.071.929.258        | 78.805.182.804         |
| Giá vốn cho thuê đất                       |                       | 2.655.204.689          |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng | 20.456.484.778        | 18.975.620.062         |
| Doanh thu khác bán nội thất                | 7.040.215.184         |                        |
| <b>Tổng</b>                                | <b>94.568.629.220</b> | <b>100.436.007.555</b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|  | Lũy kế từ đầu năm đến |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | Quý III/2024          | Quý III/2023          |
|  | VND                   | VND                   |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay/ cổ tức lợi nhuận được chia | 18.621.594.308        | 28.615.962.630        |
| <b>Tổng</b>  | <b>18.621.594.308</b> | <b>28.615.962.630</b> |

**4. Chi phí tài chính**

|   | Lũy kế từ đầu năm đến |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | Quý III/2024          | Quý III/2023          |
|   | VND                   | VND                   |
| Chi phí lãi vay   | 39.852.178.564        | 46.413.531.431        |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 1.218.691.027         | 2.749.567.886         |
| Chi phí thu xếp vốn   | 2.977.699.792         |                       |
| Chi phí tài chính khác                                      | 399.278.277           | 4.474.203.440         |
| <b>Tổng</b>   | <b>44.447.847.660</b> | <b>53.637.302.757</b> |

**5. Chi phí bán hàng/ Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | Lũy kế từ đầu năm đến |                       |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                           | Quý III/2024          | Quý III/2023          |
|                           | VND                   | VND                   |
| <b>Chi phí bán hàng</b>   | <b>17.394.608.059</b> | <b>19.350.214.932</b> |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 17.394.608.059        | 19.350.214.932        |
| <b>Chi phí quản lý</b>    | <b>25.336.943.689</b> | <b>30.473.017.892</b> |
| Chi phí nhân viên quản lý | 18.072.769.891        | 23.863.366.401        |
| Chi phí vật liệu quản lý  | 123.103.260           | 261.873.935           |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 10.944.407            | 3.209.090             |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 873.422.618           | 932.935.977           |
| Thuế phí và lệ phí        | 46.207.084            | 83.658.840            |
| Chi phí dự phòng          | 2.598.884.710         | 884.043.956           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.907.120.705         | 3.058.750.929         |
| Chi phí bằng tiền khác    | 704.491.014           | 1.385.178.764         |
| <b>Tổng</b>               | <b>42.731.551.748</b> | <b>49.823.232.824</b> |

**6. Thu nhập khác/ Chi phí khác**

**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**

Quý 3 năm 2024

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

|   | Lũy kế từ đầu năm đến |                      |
|---|-----------------------|----------------------|
|   | Quý III/2024<br>VND   | Quý III/2023<br>VND  |
| <b>Thu nhập khác</b>  |                       |                      |
| Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng chi hộ<br>tiền điện thu nhập khác | 3.510.962.386         | 7.191.433.616        |
| <b>Tổng</b>   | <b>3.510.962.386</b>  | <b>7.191.433.616</b> |
| <b>Chi phí khác</b>   |                       |                      |
| Chi phí khác  | 1.848.156.181         | 6.659.439.811        |
| <b>Tổng</b>   | <b>1.848.156.181</b>  | <b>6.659.439.811</b> |
| <b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>                             | <b>1.662.806.205</b>  | <b>531.993.805</b>   |

**7. Lãi trên cổ phiếu**

|  | Lũy kế từ đầu năm đến   |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | Quý III/2024<br>VND     | Quý III/2023<br>VND     |
| <b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập<br/>doanh nghiệp (VND)</b>                | <b>(30.967.714.490)</b> | <b>(27.333.669.906)</b> |
| Các khoản điều chỉnh   |                         |                         |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>   | -                       | -                       |
| <i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>   | -                       | -                       |
| <b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông<br/>sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b> | <b>(30.967.714.490)</b> | <b>(27.333.669.906)</b> |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân<br>trong kỳ (cổ phiếu)                | 84.083.976              | 84.083.976              |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>                                   | <b>(368)</b>            | <b>(325)</b>            |

Lập, ngày 30 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu


**Trần Thúy Hà**

Q. Kế toán trưởng


**Vũ Thị Thanh Loan**

Tổng giám đốc


**Nguyễn Phương Dung**