

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Đơn vị tính : VND	
			31/03/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>V</b>	<b>1.678.445.068.452</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>34.534.332.175</b>	<b>62.619.487.326</b>
1. Tiền	111		9.534.332.175	20.619.487.326
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.000.000.000	42.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>2</b>	<b>258.642.275.971</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		(5.017.251.307)	(5.017.251.307)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		256.895.412.278	232.195.412.278
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>467.659.924.721</b>	<b>496.577.014.756</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	3	100.742.002.525	127.088.903.419
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4	16.674.474.932	18.944.787.341
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5	134.066.500.000	143.066.500.000
6. Các khoản phải thu khác	136	6	218.292.968.315	209.592.845.047
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7	(2.116.021.051)	(2.116.021.051)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>873.663.165.717</b>	<b>877.474.425.687</b>
1. Hàng tồn kho	141	8	873.663.165.717	877.474.425.687
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>43.945.369.868</b>	<b>43.573.052.748</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	17.544.806.034	17.544.806.034
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		25.111.808.889	26.028.246.714
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.288.754.945	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>563.946.293.714</b>	<b>571.780.017.735</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>78.993.012.056</b>	<b>78.993.012.056</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	3	11.256.809.243	11.256.809.243
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	4	-	-
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>189.736.351.048</b>	<b>191.294.034.850</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	10	189.656.541.584	191.200.900.052
- Nguyên giá	222		207.369.914.601	207.369.914.601
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.713.373.017)	(16.169.014.549)
3. TSCĐ vô hình	227	11	79.809.464	93.134.798
- Nguyên giá	228		392.728.000	392.728.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(312.918.536)	(299.593.202)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>99.248.051.034</b>	<b>105.856.776.554</b>
- Nguyên giá	231		100.977.278.020	107.081.636.718
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.729.226.986)	(1.224.860.164)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>12</b>	<b>67.535.707.389</b>	<b>67.535.707.389</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		67.535.707.389	67.535.707.389
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>2</b>	<b>90.131.210.014</b>	<b>90.131.210.014</b>
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		7.208.957.924	7.208.957.924
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		91.172.000.000	91.172.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(8.249.747.910)	(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>38.301.962.173</b>	<b>37.969.276.872</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	38.301.962.173	37.969.276.872
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.242.391.362.166</b>	<b>2.285.966.274.223</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 (tiếp theo)

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/03/2024	01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.322.785.715.610</b>	<b>1.354.624.620.157</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.202.451.980.485</b>	<b>1.236.993.133.431</b>
1. Phải trả ngắn hạn người bán	311	13	97.573.237.851	105.255.315.228
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	168.449.989.897	194.123.300.791
3. Thuế và các khoản phải trả nhà nước	313	15	4.281.507.951	5.201.439.103
4. Phải trả người lao động	314		1.792.183.910	4.834.263.068
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	151.794.265.426	142.949.913.341
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319	17	152.680.925.543	153.819.183.677
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	625.781.880.011	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>120.333.735.125</b>	<b>117.631.486.726</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	17	45.898.530.931	45.889.440.931
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	72.202.400.000	69.480.000.000
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		2.232.804.194	2.262.045.795
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>19</b>	<b>919.605.646.556</b>	<b>931.341.654.066</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>919.605.646.556</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		54.027.474.362	65.802.194.996
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		65.802.194.996	121.640.648.792
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(11.774.720.634)	(55.838.453.796)
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		24.738.412.194	24.699.699.070
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.242.391.362.166</b>	<b>2.285.966.274.223</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

CTCP ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

NGƯỜI LẬP

TRẦN THÚY HÀ

Q. KẾ TOÁN TRƯỞNG

VŨ THỊ THANH LOAN



CHỦ TỊCH HĐQT

NGUYỄN VĂN LÝ

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU 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 I năm 2024

Mẫu số B 02 - DN/HN

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

Quý I năm 2024

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Quý I năm 2024	Quý I năm 2023	Lũy kế đến quý I năm 2024	Lũy kế đến quý I năm 2023	Đơn vị tính: VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI	34.878.353.965	62.204.413.985	34.878.353.965	62.204.413.985	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	1	34.878.353.965	62.204.413.985	34.878.353.965	62.204.413.985	
4. Giá vốn hàng bán	11	2	28.021.986.875	35.526.782.244	28.021.986.875	35.526.782.244	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6.856.367.090	26.677.631.741	6.856.367.090	26.677.631.741	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	3	8.489.464.630	10.321.336.363	8.489.464.630	10.321.336.363	
7. Chi phí tài chính	22	4	15.547.546.431	14.451.881.247	15.547.546.431	14.451.881.247	
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		15.180.917.216	14.381.393.420	15.180.917.216	14.381.393.420	
8. Phần lãi hoặc lỗ do công ty liên kết	24		-	-	-	-	
9. Chi phí bán hàng	25	5	3.867.105.334	1.240.902.224	3.867.105.334	1.240.902.224	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5	8.313.047.320	12.045.591.019	8.313.047.320	12.045.591.019	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(24+25)]	30		(12.381.867.365)	9.260.593.614	(12.381.867.365)	9.260.593.614	
12. Thu nhập khác	31	6	3.220.761.533	3.299.516.433	3.220.761.533	3.299.516.433	
13. Chi phí khác	32	6	2.099.314.694	4.199.657.029	2.099.314.694	4.199.657.029	
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.121.446.839	(900.140.596)	1.121.446.839	(900.140.596)	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(11.260.420.526)	8.360.453.018	(11.260.420.526)	8.360.453.018	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		475.587.093	3.879.601.312	475.587.093	3.879.601.312	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	55.407.187	-	55.407.187	

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Quý I năm 2024	Quý I năm 2023	Lũy kế đến quý I năm 2024	Lũy kế đến Quý I năm 2023
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(11.736.007.619)	4.425.444.519	(11.736.007.619)	4.425.444.519
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ			(11.774.720.634)	4.421.893.359	(11.774.720.634)	4.421.893.359
18.2 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			38.713.015	3.551.160	38.713.015	3.551.160
19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	7	-140	53	-140	53

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

CTCP ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

Q. KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HĐQT




TRẦN THÚY HÀ

VŨ THỊ THANH LOAN

NGUYỄN VĂN LY



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đến Quý I năm 2024

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Lũy kế đến Quý I năm 2024	Lũy kế đến Quý I năm 2023
<b>I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	01	(11.260.420.526)	8.360.453.018
	- Khấu hao TSCĐ	02	2.062.050.624	1.491.756.179
	- Các khoản dự phòng	03	-	280.050.000
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7.721.765.261)	4.130.544.884
	- Chi phí lãi vay	06	15.608.698.038	14.381.393.420
3.	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD</b>	08	(1.311.437.125)	28.644.197.501
	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	19.544.772.915	(12.045.271.744)
	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	3.811.259.970	23.366.614.081
	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(27.046.820.458)	(145.392.251.972)
	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(332.685.301)	(7.941.698.225)
	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(9.056.827.526)	(9.267.593.857)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	177.561.256	(4.367.751.118)
	- 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>	20	(14.214.176.269)	(127.003.755.334)
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.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(32.000.000.000)	-
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	14.800.000.000	82.620.330.104
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(4.000.000)	(1.000.000.000)
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	5.540.469.434	10.321.336.363
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	(11.663.530.566)	91.941.666.467
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
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	23.410.210.236	45.324.131.949

4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(25.617.658.552)	(60.976.456.738)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14.364.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>(2.207.448.316)</i>	<i>(15.666.688.789)</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(28.085.155.151)</b>	<b>(50.728.777.656)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>62.619.487.326</b>	<b>68.023.668.860</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)</b>	<b>70</b>	<b>34.534.332.175</b>	<b>17.294.891.204</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

**CTCP ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG**

NGƯỜI LẬP

Q. KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HĐQT



TRẦN THÚY HÀ

VŨ THỊ THANH LOAN

NGUYỄN VĂN LY

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 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 1 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 APEC Quảng Trị đã giải thể trong năm 2023, Các Công ty con khác hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường.

#### 5d. Danh sách công ty liên kết được phân 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 quý	Số đầu quý	Số cuối quý	Số đầu quý
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	TTTT 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%

#### 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.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 1 năm 2024

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

---

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.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2024

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

---

- 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***

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2024

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

---

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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

## **5. Các khoản phải thu**

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

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

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

## 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 1 năm 2024

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

---

- 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 thưởng bán hàng,...) được phân bổ vào chi phí tương ứng số căn hộ đã bàn giao cho khách hàng trong năm.

#### **8. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2024

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

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

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

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

## 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 1 năm 2024

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

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.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

## **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 1 năm 2024

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

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 cố liên quan.

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

### **16. Các khoản chi phí**

## 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 1 năm 2024

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

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

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	31.665.173	118.316.332
Tiền gửi ngân hàng	9.392.383.809	20.501.170.994
Tiền tại công ty chứng khoán	110.283.193	-
Các khoản tương đương tiền	25.000.000.000	42.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>34.534.332.175</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 1 năm 2024

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

	31/03/2024 (VND)			01/01/2024 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>- Cổ phiếu</b>	6.764.115.000		(5.017.251.307)	6.764.115.000		(5.017.251.307)
Công ty CP Chứng khoán Châu Á- Thái Bình Dương	3.920.700.000	1.250.890.000	(2.669.810.000)	3.920.700.000	1.250.890.000	(2.669.810.000)
Công ty CP 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 TMCP Hàng Hải		-	-		-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	1.939.200	(2.165.800)	4.105.000	1.939.200	(2.165.800)
<b>Tổng</b>	<b>6.764.115.000</b>		<b>(5.017.251.307)</b>	<b>6.764.115.000</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

	31/03/2024	01/01/2024
	(VND)	(VND)
	Giá gốc	Giá gốc
<b>Ngắn hạn</b>	<b>256.895.412.278</b>	<b>232.195.412.278</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	256.895.412.278	232.195.412.278
<b>Tổng</b>	<b>256.895.412.278</b>	<b>232.195.412.278</b>

**2c. Đầu tư vào công ty liên kết**

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107001302 thay đổi 04 ngày 21 tháng 8 năm 2019 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam 25,08% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Công ty này là 25,08% (số đầu năm là 25,08%).

**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 1 năm 2024

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

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

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

	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/20224</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
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 Dịch Vụ Kim Bôi	81.672.000.000	81672000000
<b>Tổng</b>	<b>91.172.000.000</b>	<b>91.172.000.000</b>

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

	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>115.500.000</b>	<b>115.500.000</b>
Ông Phạm Duy Hưng	115.500.000	115.500.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>100.626.502.525</b>	<b>126.973.403.419</b>
Khách hàng mua Bất động sản	80.880.670.483	108.555.834.712
Các khách hàng khác	19.745.832.042	18.417.568.707
<b>Tổng</b>	<b>100.742.002.525</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**

	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Trả trước các nhà cung cấp ngắn hạn</b>	<b>16.674.474.932</b>	<b>18.944.787.341</b>
Các nhà cung cấp	16.674.474.932	18.944.787.341
<b>Tổng</b>	<b>16.674.474.932</b>	<b>18.944.787.341</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 1 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	678.500.000	678.500.000
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	116.500.000.000	116.500.000.000
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	9.888.000.000	9.888.000.000
Công ty TNHH 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>134.066.500.000</b>	<b>143.066.500.000</b>

**6. Phải thu khác**

	<b>31/03/2024 (VND)</b>		<b>01/01/2024 (VND)</b>	
	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>218.292.968.315</b>		<b>209.592.845.047</b>	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân</i>	<i>218.292.968.315</i>		<i>209.592.845.047</i>	
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	2.704.841.417	-	2.374.135.958	-
Công ty TNHH Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	2.087.295.697	-	1.877.871.039	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - phải thu về lãi cho vay	28.954.904.110	-	25.778.630.137	-
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Chi hộ	8.252.677.981	-	7.127.444.882	-
Dự thu các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay	7.988.021.272	-	9.087.213.733	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của BĐS	3.458.382.899	-	4.724.702.354	-
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án	2.821.695.000	-	2.821.695.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị 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	109.823.789.214	-	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	21.136.892.143	-	11.310.932.470	-
<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>286.029.171.128</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 1 năm 2024

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

	31/03/2024 (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>2.116.021.051</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	1.273.043.956	-	1.273.043.956	-
<b>Tổng</b>	<b>2.116.021.051</b>		<b>2.116.021.051</b>	

**8. Hàng tồn kho**

	31/03/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX KDDD	643.402.598.035	-	641.723.148.369	-
Hàng hóa BĐS	216.754.312.230	-	222.245.021.866	-
Hàng hóa	13.506.255.452	-	13.506.255.452	-
<b>Tổng</b>	<b>873.663.165.717</b>		<b>877.474.425.687</b>	
<b>Chi tiết Chi phí SX KDDD</b>	<b>643.402.598.035</b>		<b>641.723.148.369</b>	
Dự án Royal Park Huế	304.197.515.361	-	302.705.997.229	-
Dự án Khu Công nghiệp Đa Hội	114.295.618.419	-	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	17.988.806.306	-	17.989.741.306	-
<b>Chi tiết hàng hóa BĐS các dự án</b>	<b>216.754.312.230</b>		<b>222.245.021.866</b>	
Dự án Mandala Phú Yên	193.141.488.346	-	197.781.786.133	-
Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT8)	23.612.823.884	-	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 1 năm 2024

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

	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>17.544.806.034</b>	<b>17.544.806.034</b>
Chi phí môi giới căn hộ	17.544.806.034	16.909.351.489
Chi phí trả trước ngắn hạn khác		635.454.545
<b>Dài hạn</b>	<b>38.301.962.173</b>	<b>37.969.276.872</b>
Chi phí công cụ dụng cụ	1.291.687.670	307.724.094
Chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao	33.222.044.815	36.526.479.235
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.788.229.688	1.135.073.543
<b>Tổng</b>	<b>55.846.768.207</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 Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Tài sản cố định hữu hình	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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
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	-	-	-	-	-	-
<b>Giảm trong năm</b>						
Do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2024	199.124.348.769	110.633.500	4.077.224.637	518.475.186	3.539.232.509	207.369.914.601
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
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	1.315.740.446	1.943.594	128.955.248	6.215.781	91.503.399	1.544.358.468
Khấu hao trong năm	1.315.740.446	1.943.594	128.955.248	6.215.781	91.503.399	1.544.358.468
<b>Giảm trong năm</b>						
Do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	-
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2024	13.301.740.506	102.211.261	2.967.991.302	489.411.964	852.017.984	17.713.373.017
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
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 31/03/2024	185.822.608.263	8.422.239	1.109.233.335	29.063.222	2.687.214.525	189.656.541.584

**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 1 năm 2024

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

	<b>Phần mềm</b>	<b>Tổng</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2024	392.728.000	392.728.000
Tăng trong năm	-	-
Số dư tại 31/03/2024	<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	13.325.334	13.325.334
Khấu hao trong năm	13.325.334	13.325.334
Số dư tại 31/03/2024	<u>312.918.536</u>	<u>312.918.536</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2024	<u>93.134.798</u>	<u>93.134.798</u>
Tại 31/03/2024	<u>79.809.464</u>	<u>79.809.464</u>

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

	01/01/2024	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	31/12/2024
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<u>67.535.707.389</u>	-	-	<u>67.535.707.389</u>
Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên	58.700.637.271	-	-	58.700.637.271
Các dự án khác	8.835.070.118	-	-	8.835.070.118
<b>Tổng</b>	<u>67.535.707.389</u>	-	-	<u>67.535.707.389</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 1 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>40.890.467.700</b>	<b>41.577.982.082</b>
Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam	40.890.467.700	41.577.982.082
<b>Phải trả nhà cung cấp khác</b>	<b>56.682.770.151</b>	<b>63.677.333.146</b>
Công ty CP Tập Đoàn Đầu tư Xây Dựng Ricons	16.482.655.152	16.482.655.152
Đối tượng khác	40.200.114.999	47.194.677.994
<b>Tổng</b>	<b>97.573.237.851</b>	<b>105.255.315.228</b>

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

	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	9.574.845.051	9.988.767.433
Dự án Đa Hội	4.773.842.332	4.773.842.332
Dự án Phú Yên	149.697.420.030	146.477.845.146
Dự án Royal Park Huế	-	18.980.565.141
Nội thất	4.403.882.484	13.812.280.739
Khác		90.000.000
<b>Tổng</b>	<b>168.449.989.897</b>	<b>194.123.300.791</b>

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

	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	381.215.084	245.608.944
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.036.976.390	4.675.460.619
Thuế thu nhập cá nhân	863.316.477	280.369.540
<b>Tổng</b>	<b>4.281.507.951</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 1 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>151.794.265.426</b>	<b>142.949.913.341</b>
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	48.491.800.104	49.650.705.253
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	27.566.671.168	28.104.899.871
Dự án lãi trái phiếu, lãi vay	68.971.694.729	65.125.825.473
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	6.764.099.425	68.482.744
<b>Tổng</b>	<b>151.794.265.426</b>	<b>142.949.913.341</b>

**17. Phải trả khác**

<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>152.680.925.543</b>	<b>153.819.183.677</b>
Kinh phí công đoàn	226.873.254	209.683.652
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	-	233.515.439
Cổ tức phải trả	656.640.000	531.525.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.005.000.000	3.005.000.000
Kinh phí bảo trì	17.489.697.918	16.719.511.901
Nhận tiền góp vốn của các tổ chức, cá nhân vào dự án	126.902.537.992	131.537.716.553
<i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên (Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land góp vốn)</i>	<i>46.760.720.298</i>	<i>46.760.720.298</i>
<i>Dự án Phú Yên</i>	<i>25.668.942.123</i>	<i>28.357.723.351</i>
<i>Dự án TTTM Thái Nguyên</i>	<i>45.442.013.450</i>	<i>45.442.013.450</i>
<i>Dự án Aqua Park Bắc Giang</i>	<i>410.001.000</i>	<i>795.189.624</i>
<i>Dự án Khu công nghiệp 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	764.415.000	1.051.265.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.635.761.379	530.966.132
<b>b) Dài hạn</b>	<b>45.898.530.931</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	38.525.455	29.435.455
<b>Tổng</b>	<b>198.579.456.474</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 I năm 2024

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

**18. Vay ngắn hạn/dài hạn**

	31/03/2024		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>625.781.880.011</b>	<b>625.781.880.011</b>	<b>20.687.810.236</b>	<b>25.617.658.552</b>	<b>630.711.728.327</b>	<b>630.711.728.327</b>
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	478.071.821.049	478.071.821.049	3.720.000.000	5.273.000.000	479.624.821.049	479.624.821.049
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Phú Xuân	147.710.058.962	147.710.058.962	16.967.810.236	20.344.658.552	151.086.907.278	151.086.907.278
<b>Vay dài hạn</b>	<b>72.202.400.000</b>	<b>72.202.400.000</b>	<b>2.722.400.000</b>	<b>-</b>	<b>69.480.000.000</b>	<b>69.480.000.000</b>
Vay dài hạn các cá nhân khác	72.202.400.000	72.202.400.000	2.722.400.000	-	69.480.000.000	69.480.000.000
<b>Tổng</b>	<b>697.984.280.011</b>	<b>697.984.280.011</b>	<b>23.410.210.236</b>	<b>25.617.658.552</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 1 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2023	840.839.760.000	-	-	-	121.640.648.792	22.676.433.200	985.156.841.992
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	(55.838.453.795)	2.023.265.870	(53.815.187.925)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	65.802.194.996	24.699.699.070	931.341.654.067
Số dư tại 31/12/2023	840.839.760.000	-	-	-	65.802.194.996	24.699.699.070	931.341.654.066
Số dư tại 01/01/2024	840.839.760.000	-	-	-	-	-	-
Tăng trong năm	-	-	-	-	(11.774.720.634)	38.713.124	(11.736.007.510)
Giảm trong năm	-	-	-	-	54.027.474.362	24.738.412.194	919.605.646.556
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2024	840.839.760.000	-	-	-	-	-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 1 năm 2024

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

	31/03/2024	01/01/2024
	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>84.083.976</b>	<b>84.083.976</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>84.083.976</b>	<b>84.083.976</b>
Cổ phiếu phổ thông	84.083.976	84.083.976
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>84.083.976</b>	<b>84.083.976</b>
Cổ phiếu phổ thông	84.083.976	84.083.976
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (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 I/2024	Quý I/2023
	VND	VND
Doanh thu bán BĐS	22.604.362.894	58.316.649.535
Doanh thu cho thuê đất		1.395.347.280
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.225.611.444	2.492.417.170
Doanh thu bán nội thất	11.048.379.627	-
<b>Tổng</b>	<b>34.878.353.965</b>	<b>62.204.413.985</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý I/2024	Quý I/2023
	VND	VND
Giá vốn BĐS đã bán	15777424179	29.089.838.205
Giá vốn cho thuê đất		879.736.493
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.857.743.160	5.557.207.546
Giá vốn bán nội thất	5.386.819.536	-
<b>Tổng</b>	<b>28.021.986.875</b>	<b>35.526.782.244</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 1 năm 2024

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

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý I/2024	Quý I/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay/ cổ tức lợi nhuận được chia	8.489.464.630	10.321.336.363
<b>Tổng</b>	<b>8.489.464.630</b>	<b>10.321.336.363</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý I/2024	Quý I/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	15.180.917.216	14.381.393.420
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư		
Chi phí tài chính khác	366.629.215	70.487.827
<b>Tổng</b>	<b>15.547.546.431</b>	<b>14.451.881.247</b>

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

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý I/2024	Quý I/2023
	VND	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>3.867.105.334</b>	<b>1.240.902.224</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.867.105.334	1.240.902.224
<b>Chi phí quản lý</b>	<b>8.313.047.320</b>	<b>12.045.591.019</b>
Chi phí nhân viên quản lý	6.816.290.978	9.355.639.082
Chi phí vật liệu quản lý	49.216.263	123.552.561
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.018.182	500.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	303.731.089	307.974.029
Thuế phí và lệ phí	18.870.675	31.578.411
Chi phí dự phòng	451.000	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	873.662.441	1.623.096.544
Chi phí bằng tiền khác	248.806.692	603.250.392
<b>Tổng</b>	<b>12.180.152.654</b>	<b>13.286.493.243</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 1 năm 2024

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

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý I/2024 VND	Quý I/2023 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng, chi hộ tiền điện	2.923.719.018	796.491.612
Thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ	-	-
Thu nhập khác	297.042.515	2.503.024.821
<b>Tổng</b>	<b>3.220.761.533</b>	<b>3.299.516.433</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí khác	2.099.314.694	4.199.657.029
<b>Tổng</b>	<b>2.099.314.694</b>	<b>4.199.657.029</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuận)</b>	<b>1.121.446.839</b>	<b>(900.140.596)</b>

**7. Lãi trên cổ phiếu**

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý I/2024 VND	Quý I/2023 VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>(11.774.720.634)</b>	<b>4.421.893.359</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 sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>(11.774.720.634)</b>	<b>4.421.893.359</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	84.083.976	84.083.976
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>(140)</b>	<b>53</b>

Lập, ngày 26 tháng 04 năm 2024

Người lập biểu

**Trần Thúy Hà**

Q. Kế toán trưởng

**Vũ Thị Thanh Loan**

Chủ tịch HĐQT

**Nguyễn Văn Ly**