

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
QUÝ 3 NĂM 2021

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



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Đơn vị tính : VND	
			30/09/2021	01/01/2021
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.550.657.973.101</b>	<b>2.668.586.091.860</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>153.374.463.973</b>	<b>168.520.215.869</b>
1. Tiền	111		27.590.100.520	38.439.837.535
2. Các khoản tương đương tiền	112		125.784.363.453	130.080.378.334
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>208.661.806.805</b>	<b>221.249.349.953</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		5.981.605.482	6.429.155.658
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.568.280.000)	(2.558.996.300)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		204.248.481.323	217.379.190.595
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>501.630.686.986</b>	<b>496.255.959.020</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3	147.960.260.045	135.887.600.287
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	278.438.926.554	66.760.326.766
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	899.920.000	15.098.820.000
6. Các khoản phải thu khác	136	V.6	74.545.057.482	278.722.689.062
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(213.477.095)	(213.477.095)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.609.276.424.537</b>	<b>1.708.723.251.260</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.609.276.424.537	1.708.723.251.260
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>77.714.590.800</b>	<b>73.837.315.758</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	36.010.037.155	35.846.786.171
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		41.531.098.178	33.673.498.795
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		173.455.467	4.317.030.792
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>402.061.311.032</b>	<b>270.103.975.818</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>126.086.342.784</b>	<b>53.401.815.083</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VIII.6.6	68.376.734.119	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	57.709.608.665	53.401.815.083
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>124.730.808.131</b>	<b>66.556.488.824</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.10	124.452.936.709	66.183.562.869
- Nguyên giá	222		140.941.558.352	77.353.388.307
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.488.621.643)	(11.169.825.438)
3. TSCĐ vô hình	227	V.11	277.871.422	372.925.955
- Nguyên giá	228		711.048.000	651.048.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(433.176.578)	(278.122.045)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.12</b>	<b>79.104.645.735</b>	<b>68.472.898.708</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		79.104.645.735	68.472.898.708
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>7.327.224.100</b>	<b>7.324.224.100</b>
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		7.309.224.100	7.309.224.100
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		18.000.000	15.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>64.812.290.282</b>	<b>74.348.549.103</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	64.812.290.282	74.348.549.103
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.952.719.284.133</b>	<b>2.938.690.067.678</b>

Mẫu số B 01 - DN/HN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021 (tiếp theo)

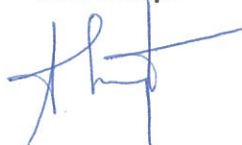
NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Đơn vị tính : VND	
			30/09/2021	01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.354.317.597.942</b>	<b>2.401.622.871.067</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.013.355.059.581</b>	<b>2.217.200.799.659</b>
1. Phải trả ngắn hạn người bán	311	V.13	217.600.584.960	231.850.142.551
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	994.456.952.115	1.140.576.370.270
3. Thuế và các khoản phải trả nhà nước	313	V.15	19.783.069.081	8.008.865.536
4. Phải trả người lao động	314		4.146.320.198	6.850.890.741
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	145.600.220.764	176.691.056.983
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	4.359.878
9. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	166.136.581.169	165.747.846.561
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	465.330.442.850	487.183.161.986
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		300.888.444	288.105.153
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>340.962.538.361</b>	<b>184.422.071.408</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	47.860.005.476	50.466.546.500
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	284.836.918.743	128.475.656.524
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		8.265.614.142	5.479.868.384
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>V.19</b>	<b>598.401.686.191</b>	<b>537.067.196.611</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>598.401.686.191</b>	<b>537.067.196.611</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		364.000.000.000	364.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		364.000.000.000	364.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		46.144.781.818	46.144.781.818
5. Cổ phiếu quỹ	415		(9.481.291.820)	(9.481.291.820)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.293.626.226	1.293.626.226
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		192.698.467.957	131.394.697.777
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		120.774.697.780	79.981.785.684
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		71.923.770.177	51.412.912.093
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.746.102.010	3.715.382.610
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.952.719.284.133</b>	<b>2.938.690.067.678</b>

Hà Nội, ngày 12 tháng 10 năm 2021

CTCP ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THÚY HÀ



NGUYỄN HOÀI GIANG



NGUYỄN THỊ THANH

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III năm 2021

**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

Mẫu số B 02 - DN/HN

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

Lũy kế quý III năm 2021

Đơn vị tính: VND  
Lũy kế đến Quý III năm 2020

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Quý III năm 2021	Quý III năm 2020	Lũy kế đến Quý III năm 2021	Lũy kế đến Quý III năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI	242.688.385.658	88.089.887.340	624.405.871.048	335.314.570.169
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03		3.876.655.342	-	8.493.550.531	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	1	238.811.730.316	88.089.887.340	615.912.320.517	335.314.570.169
3. Giá vốn hàng bán	11	2	150.749.642.840	53.014.153.829	430.826.760.071	221.359.934.658
4. Giá vốn hàng bán	20		88.062.087.476	35.075.733.511	185.085.560.446	113.954.635.511
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	21	3	2.411.643.225	2.737.188.524	10.206.285.539	19.049.676.550
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	4	8.074.894.132	994.707.714	20.904.296.416	8.494.143.956
7. Chi phí tài chính	23		8.074.894.132	994.707.714	21.657.030.479	8.436.703.828
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>						
8. Phần lãi hoặc lỗ do công ty liên kết	24		-	-	-	14.475.107.920
9. Chi phí bán hàng	25	5	10.959.427.759	3.889.837.794	28.851.813.536	51.726.184.422
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5	14.000.092.856	17.601.667.046	48.227.378.853	58.308.875.763
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>57.439.315.954</b>	<b>15.326.709.481</b>	<b>97.308.357.180</b>	<b>8.687.322.265</b>
<b>[30=20+(21-22)-(24+25)]</b>					7.943.112.750	2.421.021.455
12. Thu nhập khác	31	6	2.266.150.169	5.664.899.140	1.850.968.533	6.266.300.810
13. Chi phí khác	32	6	1.289.166.050	4.184.378.929	6.092.144.217	64.575.176.573
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		976.984.119	19.511.088.410	103.400.501.397	20.051.675.696
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		58.416.300.073	5.085.207.301	28.660.266.062	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		14.862.822.032			

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Quý III năm 2021	Quý III năm 2020	Lũy kế đến Quý III năm 2021	Lũy kế đến Quý III năm 2020
			QUY III	QUY III	Lũy kế đến Quý III năm 2021	Lũy kế đến Quý III năm 2020
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	2.785.745.758	1.831.710.989
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		43.553.478.041	14.425.881.109	71.954.489.577	42.691.789.888
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ			43.539.889.356	14.417.743.030	71.923.770.177	42.683.651.809
18.2 Lợi nhuận sau thuế của công ty liên kết			13.588.685	8.138.079	30.719.400	8.138.079
19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	7	1.230	407	2.032	1.206

Hà Nội, ngày 12 tháng 10 năm 2021

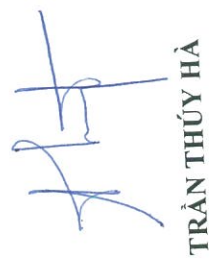


CTCP ĐÀU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG  
**CHỦ TỊCH HĐQT**  
 NGUYỄN THỊ THANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

  
 NGUYỄN HOÀI GIANG

NGƯỜI LẬP

  
 TRẦN THÚY HÀ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đến Quý III năm 2021

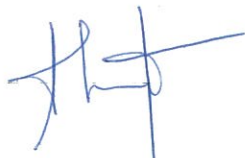
Đơn vị tính: VND				
STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Lũy kế đến Quý III năm 2021	Lũy kế đến Quý III năm 2020
<b>I</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1.	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	01	103.400.501.397	64.575.176.573
	- Khấu hao TSCĐ	02	5.473.850.738	4.534.225.223
	- Các khoản dự phòng	03	(990.716.300)	(65.345.000)
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(10.206.285.539)	(19.049.676.550)
	- Chi phí lãi vay	06	21.657.030.479	8.436.703.828
3.	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD</b>	08	119.334.380.775	58.431.084.074
	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(95.972.179.725)	40.730.518.774
	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	25.258.007.151,00	(400.115.076.739)
	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay)	11	(232.613.592.647)	172.151.755.622
	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	9.373.007.837	(29.951.802.364)
	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	447.550.176	2.653.198
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(4.986.404.926)	(4.912.167.972)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.930.533.931)	(9.211.900.563)
	- 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	<b>(187.089.765.290)</b>	<b>(172.874.935.970)</b>
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(91.097.500)	(1.055.733.148)
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	27.329.609.272	91.500.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(3.000.000)	(7.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	5.000.000.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	10.206.285.539	19.049.676.550
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>37.441.797.311</b>	<b>114.486.943.402</b>
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn đã nhận được	33	470.158.135.689	519.571.012.353
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(335.649.592.606)	(401.018.162.954)
5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(6.327.000)	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>134.502.216.083</b>	<b>118.552.849.399</b>

Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(15.145.751.896)	60.164.856.831
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	168.520.215.869	70.696.548.609
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	153.374.463.973	130.861.405.440

Hà Nội, ngày 12 tháng 10 năm 2021

CTCP ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

NGƯỜI LẬP



TRẦN THÚY HÀ

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN HOÀI GIANG



NGUYỄN THỊ THANH

# 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 2021

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2021

### 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 06 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 quý, Tập đoàn không phát sinh việc mua thêm, thanh lý hay thoái vốn tại các công ty con.

#### 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 TNHH Đầu tư Khu Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Thanh Sơn, phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land Huế	30 Lê Lợi, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam	Tầng 3 nhà 205, đường Lê Hoàn, phường Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
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 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 2021

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang, Tháp Chàm, Ninh Thuận	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	55%	55%	55%
Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị	91 Lê Duẩn, phường Thanh, thành phố Đông Quảng Trị	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	51%	51%	51%

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

Các Công ty con 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 (%)	Số cuối quý	Số đầu quý	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Dream Works 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%

**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.

## 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 2021

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

---

### 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

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

## 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 2021

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

---

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:

- 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.

## **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 2021

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

---

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.

### ***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.

## 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 2021

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

---

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

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

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

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

### 5. Các khoản phải thu

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

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

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

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.

## 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 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 thường 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.

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

## 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 2021

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

---

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 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”.

## 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

### 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*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán 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 phân 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.



## 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

- 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.

#### **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.

**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 2021

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

	<b>30/09/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	439.885.568	420.205.245
Tiền gửi ngân hàng	27.150.214.952	38.019.632.290
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	125.784.363.453	130.080.378.334
<b>Tổng</b>	<b>153.374.463.973</b>	<b>168.520.215.869</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**

	<b>30/09/2021 (VND)</b>			<b>01/01/2021 (VND)</b>		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>- Cổ phiếu</b>	<b>5.831.605.482</b>	<b>4.263.325.482</b>	<b>(1.568.280.000)</b>	<b>6.243.865.000</b>	<b>3.684.868.700</b>	<b>(2.558.996.300)</b>
<i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á- Thái Bình Dương</i>	2.987.200.000	1.418.920.000	(1.568.280.000)	2.987.200.000	429.410.000	(2.557.790.000)
<i>Công ty Cổ phần Len Hà Đông</i>	2.138.120.000	2.138.120.000	-	2.138.120.000	2.138.120.000	
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco</i>	701.190.000	701.190.000	-	701.190.000	701.190.000	
<i>Ngân hàng TMCP Hàng Hải</i>	990.482	990.482	-	413.250.000	413.250.000	
<i>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</i>	4.105.000	4.105.000	-	4.105.000	2.898.700	(1.206.300)
<b>Các khoản đầu tư khác</b>	<b>150.000.000</b>	<b>150.000.000</b>	<b>-</b>	<b>185.290.658</b>	<b>185.290.658</b>	
<i>Ủy thác đầu tư (*)</i>	150.000.000	150.000.000	-	185.290.658	185.290.658	
<b>Tổng</b>	<b>5.981.605.482</b>	<b>4.413.325.482</b>	<b>(1.568.280.000)</b>	<b>6.429.155.658</b>	<b>3.870.159.358</b>	<b>(2.558.996.300)</b>

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

	<b>Năm nay</b>
Số đầu năm	2.558.996.300
Trích lập dự phòng bổ sung	-
Hoàn nhập dự phòng	(990.716.300)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.568.280.000</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm 2021

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

	30/09/2021 (VND)	01/01/2021 (VND)
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá gốc</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>204.248.481.323</b>	<b>217.379.190.595</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	204.248.481.323	217.379.190.595
<b>Dài hạn</b>	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-
<b>Tổng</b>	<b><u>204.248.481.323</u></b>	<b><u>217.379.190.595</u></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%).

	<u>Số cuối năm</u>
Giá gốc	10.000.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(2.690.775.900)
<b>Cộng</b>	<b><u>7.309.224.100</u></b>

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

	30/09/2021 (VND)	01/01/2021 (VND)
	<u>18.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Xử lý Môi trường	18.000.000	15.000.000
<b>Tổng</b>	<b><u>18.000.000</u></b>	<b><u>15.000.000</u></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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<b>30/09/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>231.000.000</b>	<b>774.531.250</b>
Ông Phạm Duy Hưng	231.000.000	774.531.250
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>216.105.994.164</b>	<b>135.113.069.037</b>
Khách hàng mua Bất động sản	215.790.334.687	134.616.484.460
Dự án Royal Park Bắc Ninh	63.376.861.200	70.557.617.611
Dự án Royal Park Huế	28.757.393.407	24.195.239.771
Dự án Đa Hội	6.907.052.815	5.239.512.813
Dự án Bắc Giang	102.795.817.686	19.152.246.538
Dự án Phú Yên	13.953.209.579	15.471.867.727
Các khách hàng khác	315.659.477	496.584.577
<b>Tổng</b>	<b>216.336.994.164</b>	<b>135.887.600.287</b>

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

	<b>30/09/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>278.438.926.554</b>	<b>66.760.326.766</b>
Công ty TNHH JPK Võ	9.650.752.232	3.990.527.288
Trung tâm phát triển Quỹ đất thị xã Hương Thủy	2.564.626.000	2.564.626.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	215.904.832.200	-
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	257.300.000	8.148.000.000
Công ty CP Sáng Ban Mai	4.596.095.504	1.313.170.144
Một số đối tượng khác	45.465.320.618	50.744.003.334
<b>Tổng</b>	<b>278.438.926.554</b>	<b>66.760.326.766</b>

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<b>30/09/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Cho vay các bên liên quan</b>	<b>899.920.000</b>	<b>15.098.820.000</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	678.500.000	678.500.000
Công ty Cổ phần BG Group	-	14.150.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Bắc Giang	221.420.000	270.320.000
<b>Tổng</b>	<b>899.920.000</b>	<b>15.098.820.000</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****6. Phải thu khác**

	30/09/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	-	<b>68.556.489.818</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	-	-	12.498.030.000	-
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	-	-	56.058.459.818	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>74.545.057.482</b>	-	<b>210.166.199.244</b>	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	1.486.098.582	-
Công ty CP Đầu tư DPA	634.500.000	-	634.500.000	-
Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên - Chi hộ dự án số 5 Túc Duyên	30.659.127.730	-	46.641.473.040	-
Thuê TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	6.067.554.602	-	11.643.477.676	-
- Tạm ứng	5.374.855.546	-	114.474.921.608	-
Dự thu các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn	4.505.097.131	-	7.467.725.470	-
Ban Quản lý Khu vực PT Đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế	22.408.880.000	-	22.408.880.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.895.042.473	-	5.409.122.868	-
<b>Dài hạn</b>	<b>57.709.608.665</b>	-	<b>53.401.815.083</b>	-
- Ký cược, ký quỹ	49.764.984.560	-	45.457.190.978	-
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn	7.944.624.105	-	7.944.624.105	-
<b>Tổng</b>	<b>132.254.666.147</b>	-	<b>332.124.504.145</b>	-

**7. Nợ xấu**

	30/09/2021 (VND)		01/01/2021 (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>213.477.095</b>	-	<b>213.477.095</b>	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 11	110.000.000	-	110.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Tuấn	5.000.000	-	5.000.000	-
Ông Takaaki Iwai	98.477.095	-	98.477.095	-
<b>Tổng</b>	<b>213.477.095</b>	-	<b>213.477.095</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG**Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****8. Hàng tồn kho**

	<b>30/09/2021 (VND)</b>		<b>01/01/2021 (VND)</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
Nguyên liệu, vật liệu	221.404.179	-	265.269.716	-
Chi phí SX KDDD	1.329.225.792.532	-	1.107.553.067.078	-
Hàng hóa BĐS	265.727.349.417	-	586.731.127.143	-
Hàng hóa	14.101.878.409	-	14.173.787.323	-
<b>Tổng</b>	<b>1.609.276.424.537</b>	<b>-</b>	<b>1.708.723.251.260</b>	<b>-</b>
<b>Chi tiết Chi phí SX KDDD</b>	<b>1.329.225.792.532</b>		<b>1.107.553.067.078</b>	
Dự án Royal Park Huế	340.199.112.817	-	386.029.856.758	-
Dự án Mandala Phú Yên	704.735.446.018	-	444.608.786.880	-
Dự án Khu Công nghiệp Đa Hội	119.493.271.737	-	117.207.187.814	-
Dự án Aqua Park Bắc Giang	67.874.592.044	-	65.885.074.772	-
Dự án Golden Place Lạng Sơn	84.901.217.771	-	82.678.079.154	-
Dự án Khu Đô thị số 5 Phường Túc Duyên	1.057.794.210	-	1.057.794.210	-
Công trình, dự án khác	10.964.357.935	-	10.086.287.490	-
<b>Chi tiết hàng hóa BĐS gồm các dự án</b>	<b>265.727.349.417</b>		<b>586.731.127.143</b>	
Dự án Mandala Phú Yên	2.997.318.155	-	6.454.047.579	-
Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT8)	227.604.506.123	-	550.193.322.530	-
Dự án Royal Park Bắc Ninh	35.125.525.139	-	30.083.757.034	-

**9. Chi phí trả trước**

	<b>30/09/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>36.010.037.155</b>	<b>35.846.786.171</b>
Chi phí công cụ, dụng cụ	38.360.206	46.691.417
Chi phí môi giới căn hộ	35.336.222.404	35.126.280.003
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	635.454.545	673.814.751
<b>Dài hạn</b>	<b>64.812.290.282</b>	<b>74.348.549.103</b>
Chi phí công cụ dụng cụ	1.829.997.900	2.718.308.255
Chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao	62.982.292.382	71.613.629.119
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	16.611.729
<b>Tổng</b>	<b>100.822.327.437</b>	<b>110.195.335.274</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 2021

**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 01/01/2021	67.367.762.085	2.678.529.180	5.688.771.517	893.147.816	725.177.709	77.353.388.307
Tăng trong năm	63.205.014.933	383.155.112	-	132.920.909	-	63.721.090.954
Chuyển từ XDCB	63.205.014.933	352.057.612	-	-	-	63.557.072.545
Mua mới	-	31.097.500	-	-	-	31.097.500
Phân loại lại	-	-	-	132.920.909	-	132.920.909
Giảm trong năm	-	-	-	-	132.920.909	132.920.909
Phân loại lại	-	-	-	-	132.920.909	132.920.909
Số dư tại 30/09/2021	130.572.777.018	3.061.684.292	5.688.771.517	1.026.068.725	592.256.800	140.941.558.352
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư tại 01/01/2021	7.804.545.561	973.951.128	1.787.674.473	507.742.927	95.911.349	11.169.825.438
Tăng trong năm	3.985.624.959	662.592.420	436.928.243	119.740.708	113.909.875	5.318.796.205
Khấu hao trong năm	3.985.624.959	662.592.420	436.928.243	119.740.708	113.909.875	5.318.796.205
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2021	11.790.170.520	1.636.543.548	2.224.602.716	627.483.635	209.821.224	16.488.621.643
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại 01/01/2021	59.563.216.524	1.704.578.052	3.901.097.044	385.404.889	629.266.360	66.183.562.869
Tại 30/09/2021	118.782.606.498	1.425.140.744	3.464.168.801	398.585.090	382.435.576	124.452.936.709

**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 2021

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>		
<b>Số dư tại 01/01/2021</b>	<b>651.048.000</b>	<b>651.048.000</b>
<b>Tăng trong năm</b>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
Mua trong năm	60.000.000	60.000.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-
<b>Giảm trong năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Số dư tại 30/09/2021</b>	<b>711.048.000</b>	<b>711.048.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
<b>Số dư tại 01/01/2021</b>	<b>278.122.045</b>	<b>278.122.045</b>
<b>Tăng trong năm</b>	<b>155.054.533</b>	<b>155.054.533</b>
Khấu hao trong năm	155.054.533	155.054.533
<b>Giảm trong năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Số dư tại 30/09/2021</b>	<b>433.176.578</b>	<b>433.176.578</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
<b>Tại 01/01/2021</b>	<b>372.925.955</b>	<b>372.925.955</b>
<b>Tại 30/09/2021</b>	<b>277.871.422</b>	<b>277.871.422</b>

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

	<u>01/01/2021</u>	<u>Chi phí phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển vào TSCĐ trong năm</u>	<u>30/09/2021</u>
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>68.472.898.708</b>	<b>10.983.804.639</b>	<b>352.057.612</b>	<b>79.104.645.735</b>
Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên	58.700.637.271	-	-	58.700.637.271
Dự án Quản lý Chợ Tam Đa	5.605.810.607	-	-	5.605.810.607
Dự án Trạm Giặt là Bắc Ninh	352.057.612	-	352.057.612	-
Dự án Khu dân cư số 5, phường Túc Duyên, TP Thái Nguyên	637.068.181	-	-	637.068.181
Hạng mục sản thương mại dự án OCT8 Bắc Giang	-	10.983.804.639	-	10.983.804.639
Các dự án khác	3.177.325.037	-	-	3.177.325.037
<b>Tổng</b>	<b>68.472.898.708</b>	<b>10.983.804.639</b>	<b>352.057.612</b>	<b>79.104.645.735</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 2021

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

	<b>30/09/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>94.686.995.248</b>	<b>108.973.888.555</b>
Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam	94.686.995.248	108.973.888.555
<b>Phải trả nhà cung cấp khác</b>	<b>122.913.589.712</b>	<b>122.876.253.996</b>
Công ty TNHH Ái Ân	7.801.607.981	7.349.409.262
Công ty TNHH MTV Xây dựng Hoàng Phú	445.007.485	2.777.950.593
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hòa Bình Xanh	1.425.136.035	4.548.706.719
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây Dựng Đồng Tiến	3.580.319.243	6.940.521.193
Công ty TNHH Hà Quang Song Mã	4.096.635.644	-
Công ty CP Tập Đoàn Đầu tư Xây Dựng Ricons	53.632.410.002	54.185.459.350
Công ty Cổ phần Mặt Dựng CAG	2.890.271.902	5.822.075.538
Đối tượng khác	49.042.201.420	41.252.131.341
<b>Tổng</b>	<b>217.600.584.960</b>	<b>231.850.142.551</b>

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

	<b>30/09/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trả trước của các khách hàng mua bất động sản	994.456.952.115	1.140.576.370.270
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	41.290.729.153	200.674.898.193
Dự án Đa Hội	14.788.495.909	4.310.897.615
Dự án Phú Yên Condotel. Shopcentre	563.833.802.581	472.803.067.002
Dự án Phú Yên Shophouse	3.134.350.377	7.089.137.742
Dự án Royal Park Huế	371.244.701.094	455.698.369.718
Đối tượng khác	164.873.001	-
<b>Tổng</b>	<b>994.456.952.115</b>	<b>1.140.576.370.270</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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	01/01/2021 (VND)		30/09/2021 (VND)	
	Phải thu	Phải Nộp	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm
	<b>4.317.030.792</b>	<b>8.008.865.536</b>	<b>39.027.133.196</b>	<b>18.094.865.726</b>
Thuế giá trị gia tăng	-	385.138.235	6.888.960.161	7.274.098.396
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.276.935.787	3.993.417.017	28.660.266.062	7.930.533.931
Thuế TNDN tạm nộp 1%	-	2.984.103.147	-	-
Bù trừ với thuế TNDN tạm nộp	-	-	-	5.994.821.926
Thuế thu nhập cá nhân	40.095.005	456.517.856	3.144.941.194	2.560.134.054
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	189.689.281	315.856.601	312.990.167
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	17.109.178	17.109.178
			<b>164.192.091</b>	<b>25.777.891.007</b>
				<b>21.600.002.154</b>
				<b>2.984.103.147</b>
				<b>1.001.229.991</b>
				<b>192.555.715</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 2021

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

	<b>30/09/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>145.600.220.764</b>	<b>176.691.056.983</b>
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	22.992.788.221	22.992.788.221
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	50.727.332.618	96.542.856.608
Trích trước chi phí dự án Royal Park Bắc Ninh	41.059.360.789	41.720.576.171
Dự án lãi trái phiếu, lãi vay	28.733.836.930	14.341.361.535
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.086.902.206	1.093.474.448
<b>Tổng</b>	<b>145.600.220.764</b>	<b>176.691.056.983</b>

**17. Phải trả khác**

	<b>30/09/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>166.136.581.169</b>	<b>165.747.846.561</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
Kinh phí công đoàn	151.743.295	121.234.245
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	220.389.438	240.904.621
Cổ tức phải trả	11.180.526.600	566.853.600
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	14.755.264.335
Nhận tiền cho vay của cá nhân vào Dự án Mandala Phú Yên	18.969.507.577	23.278.990.385
Nhận tiền cho vay của Cty CP BĐS An Phát Land vào dự án Khu đô thị số 5 phường Túc Duyên	49.002.703.310	52.030.495.298
Nhận tiền cho vay của các cá nhân vào Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên	43.548.263.450	40.416.263.450
Nhận tiền cho vay của các cá nhân vào Dự án Aqua Park Bắc Giang	2.719.648.333	8.195.745.112
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án KCN Đa Hội Bắc Ninh	760.136.000	4.666.906.542
Nhận tiền cho vay của các cá nhân vào Dự án Golden Palace Lạng Sơn	-	300.690.760
Kinh phí bảo trì nhà chung cư	30.798.545.853	17.910.574.496
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	8.785.117.313	3.263.923.717
<b>Dài hạn</b>	<b>47.860.005.476</b>	<b>50.466.546.500</b>
Công ty Cổ phần BĐS An Phát Land	45.860.005.476	41.666.546.500
Nhận ký cược, ký quỹ dự án	2.000.000.000	8.800.000.000
<b>Tổng</b>	<b>213.996.586.645</b>	<b>216.214.393.061</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÁU 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 2021

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

	01/01/2021		Phát sinh trong năm		30/09/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>18. Vay ngắn hạn/dài hạn</b>						
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>487.183.161.986</b>	<b>487.183.161.986</b>	<b>272.296.873.470</b>	<b>294.149.592.606</b>	<b>465.330.442.850</b>	<b>465.330.442.85</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	11.500.990.000	11.500.990.000	-	-	11.500.990.000	11.500.990.00
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Phú Xuân	78.192.945.681	78.192.945.681	143.796.873.470	151.584.727.482	70.405.091.669	70.405.091.66
Công ty CP Du lịch và Khách sạn Mandala	14.300.000.000	14.300.000.000	68.000.000.000	64.300.000.000	18.000.000.000	18.000.000.00
Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà Nội- CN Huế	-	-	19.000.000.000	-	19.000.000.000	19.000.000.00
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	185.109.375.233	185.109.375.233	-	-	185.109.375.233	185.109.375.23
Vay dài hạn đến hạn phải trả	198.079.851.072	198.079.851.072	41.500.000.000	78.264.865.124	161.314.985.948	161.314.985.94
<b>Vay dài hạn</b>	<b>128.475.656.524</b>	<b>128.475.656.524</b>	<b>197.861.262.219</b>	<b>41.500.000.000</b>	<b>284.836.918.743</b>	<b>284.836.918.74</b>
Ngân hàng TNHH Indovina- CN Đồng Đa	18.397.346.159	18.397.346.159	-	-	18.397.346.159	18.397.346.15
Công ty CP Tập Đoàn APEC GROUP	-	-	151.000.000.000	-	151.000.000.000	151.000.000.00
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Phú Xuân	17.673.200.000	17.673.200.000	-	-	17.673.200.000	17.673.200.00
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt nam- CN Hà Nội	50.905.110.365	50.905.110.365	46.861.262.219	-	97.766.372.584	97.766.372.58
Trái phiếu thường dài hạn	41.500.000.000	41.500.000.000	-	41.500.000.000	-	-
<b>Tổng</b>	<b>615.658.818.510</b>	<b>615.658.818.510</b>	<b>470.158.135.689</b>	<b>335.649.592.606</b>	<b>750.167.361.593</b>	<b>750.167.361.59</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÁU 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 2021

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
<b>Số dư tại 01/01/2020</b>	<b>364.000.000.000</b>	<b>46.144.781.818</b>	<b>(9.481.291.820)</b>	<b>1.293.626.226</b>	<b>90.926.520.264</b>	<b>26.600.820</b>	<b>492.910.237.308</b>
Công ty con tăng vốn tị	-	-	-	-	-	3.685.608.000	3.685.608.000
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	51.412.912.093	6.775.275	51.419.687.368
Giảm khác	-	-	-	-	(324.734.580)	(3.601.485)	(328.336.065)
Chia trả cổ tức	-	-	-	-	(10.620.000.000)	-	(10.620.000.000)
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	<b>364.000.000.000</b>	<b>46.144.781.818</b>	<b>(9.481.291.820)</b>	<b>1.293.626.226</b>	<b>131.394.697.777</b>	<b>3.715.382.610</b>	<b>537.067.196.611</b>
<b>Số dư tại 01/01/2021</b>	<b>364.000.000.000</b>	<b>46.144.781.818</b>	<b>(9.481.291.820)</b>	<b>1.293.626.226</b>	<b>131.394.697.777</b>	<b>3.715.382.610</b>	<b>537.067.196.611</b>
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	71.923.770.180	30.719.400	71.954.489.580
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(10.620.000.000)	-	(10.620.000.000)
<b>Số dư tại 30/09/2021</b>	<b>364.000.000.000</b>	<b>46.144.781.818</b>	<b>(9.481.291.820)</b>	<b>1.293.626.226</b>	<b>192.698.467.957</b>	<b>3.746.102.010</b>	<b>598.401.686.191</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 2021

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

	31/09/2021	01/01/2021
	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>36.400.000</b>	<b>36.400.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>36.400.000</b>	<b>36.400.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	36.400.000	36.400.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	1.000.000	1.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>35.400.000</b>	<b>35.400.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	35.400.000	35.400.000
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 nay	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu bán BĐS	570.313.776.965	292.308.226.763
Doanh thu cho thuê đất	15.891.070.825	20.351.329.092
Doanh thu cung cấp dịch vụ	29.707.472.727	22.655.014.314
<b>Tổng</b>	<b><u>615.912.320.517</u></b>	<b><u>335.314.570.169</u></b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Lũy kế từ đầu năm đến nay	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Giá vốn BĐS đã bán	383.375.654.977	179.218.650.024
Giá vốn cho thuê đất	7.051.510.723	5.127.428.100
Giá vốn cung cấp dịch vụ	40.399.594.371	37.013.856.534
<b>Tổng</b>	<b><u>430.826.760.071</u></b>	<b><u>221.359.934.658</u></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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến nay</b>	
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.180.121.706	18.624.507.921
Cổ tức, lợi nhuận được chia	140.432.851	303.168.629
Doanh thu tài chính khác	885.730.982	122.000.000
<b>Tổng</b>	<b>10.206.285.539</b>	<b>19.049.676.550</b>

**4. Chi phí tài chính**

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến nay</b>	
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Chi phí lãi vay, trái phiếu	21.657.030.479	8.436.703.828
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(990.716.300)	(65.345.000)
Chi phí tài chính khác	237.982.237	122.785.128
<b>Tổng</b>	<b>20.904.296.416</b>	<b>8.494.143.956</b>

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

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến nay</b>	
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>28.851.813.536</b>	<b>14.475.107.920</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.851.813.536	14.475.107.920
<b>Chi phí quản lý</b>	<b>48.227.378.853</b>	<b>51.726.184.422</b>
Chi phí nhân viên quản lý	34.818.344.134	35.572.926.674
Chi phí vật liệu quản lý	680.159.940	720.606.001
Chi phí đồ dùng văn phòng	31.985.819	59.107.007
Chi phí khấu hao TSCĐ	977.391.766	731.563.741
Thuế phí và lệ phí	201.918.404	238.356.336
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.670.902.872	3.828.139.127
Chi phí bằng tiền khác	8.846.675.918	10.575.485.536
<b>Tổng</b>	<b>77.079.192.389</b>	<b>66.201.292.342</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 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****6. Thu nhập khác/ Chi phí khác**

	Lũy kế từ đầu năm đến nay	
	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu tiền phạt hợp đồng, phí chuyển nhượng căn hộ	7.261.965.083	4.766.239.028
Thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ	-	1.445.455
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	681.147.667	3.919.637.782
<b>Tổng</b>	<b>7.943.112.750</b>	<b>8.687.322.265</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí thanh lý nhượng bán TSCĐ	-	1.187.062
Thuế bị phạt, bị truy thu	-	146.093.000
Chi phí khác	1.850.968.533	2.273.741.393
<b>Tổng</b>	<b>1.850.968.533</b>	<b>2.421.021.455</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>6.092.144.217</b>	<b>6.266.300.810</b>

**7. Lãi trên cổ phiếu**

	Lũy kế từ đầu năm đến nay	
	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>71.923.770.177</b>	<b>42.683.651.809</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>71.923.770.177</b>	<b>42.683.651.809</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	35.400.000	35.400.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>2.032</b>	<b>1.206</b>

Lập, ngày 12 tháng 10 năm 2021

Người lập biểu



Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng



Nguyễn Hoài Giang

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thị Thanh