

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH  
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

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

## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 3
3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4
4. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 40

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**Khái quát về Công ty**

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 19 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy phép chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 19 được cấp ngày 06 tháng 01 năm 2022 về việc thay đổi vốn điều lệ của Công ty.

**Trụ sở hoạt động**

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

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

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

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

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thanh	Chủ tịch	Ngày 24 tháng 6 năm 2021
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên	Ngày 24 tháng 6 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Ly	Thành viên	Ngày 03 tháng 11 năm 2021

**Ban Kiểm soát**

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

**Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Phạm Văn Dũng	Tổng Giám đốc	Ngày 14 tháng 9 năm 2021
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Ngày 13 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Văn Ly	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 12 tháng 7 năm 2021
Bà Nguyễn Hoài Giang	Kế toán trưởng	Ngày 22 tháng 7 năm 2020

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

## Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Thanh – Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2021).

## Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng quản trị -  
Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thị Thanh

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Head Office : 02 Trung Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam  
Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970 kttv@a-c.com.vn  
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam  
Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869 kttv.hn@a-c.com.vn  
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam  
Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806 kttv.nt@a-c.com.vn  
Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam  
Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996 kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0550/22/TC-AC

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

**Chi nhánh Hà Nội**



**Nguyễn Hoàng Đức - Giám đốc**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0368-2018-008-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2022

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.246.997.019.770</b>	<b>1.535.127.586.616</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>11.309.226.454</b>	<b>45.816.210.083</b>
1. Tiền	111		11.309.226.454	37.816.210.083
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	8.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>34.059.731.760</b>	<b>25.210.517.760</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.915.105.482	6.915.105.482
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(1.550.786.000)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	28.695.412.278	18.295.412.278
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>253.456.672.197</b>	<b>143.483.279.932</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	62.222.554.896	42.585.219.447
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	31.208.843.087	40.616.831.693
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	130.678.500.000	3.743.537.534
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	29.560.251.309	56.751.168.353
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(213.477.095)	(213.477.095)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>921.107.292.557</b>	<b>1.284.791.232.512</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	921.107.292.557	1.284.791.232.512
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>27.064.096.802</b>	<b>35.826.346.329</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	101.947.025
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		26.747.873.152	35.308.839.729
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	316.223.650	415.559.575
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>940.929.893.935</b>	<b>863.391.759.909</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>313.185.889.873</b>	<b>305.481.101.237</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	58.646.055.838	78.778.699.932
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	215.904.832.200	215.904.832.200
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	38.635.001.835	10.797.569.105
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>100.082.919.630</b>	<b>79.695.663.629</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	99.978.735.608	79.573.995.607
<i>Nguyên giá</i>	222		106.170.159.798	84.401.313.340
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(6.191.424.190)	(4.827.317.733)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	104.184.022	121.668.022
<i>Nguyên giá</i>	228		337.728.000	337.728.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(233.543.978)	(216.059.978)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>78.062.458.559</b>	<b>78.062.458.559</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	78.062.458.559	78.062.458.559
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>421.782.722.077</b>	<b>345.334.595.422</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	506.719.611.297	402.836.245.422
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(84.936.889.220)	(57.501.650.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>27.815.903.796</b>	<b>54.817.941.062</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	27.815.903.796	54.817.941.062
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.187.926.913.705</b>	<b>2.398.519.346.525</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.302.131.866.546</b>	<b>1.556.240.728.889</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>875.937.561.070</b>	<b>1.376.701.254.173</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	159.385.797.460	163.765.893.484
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	222.945.427.127	552.925.041.186
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	12.030.476.450	1.710.370.582
4. Phải trả người lao động	314		1.867.295.593	4.575.144.771
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	122.856.823.338	182.240.997.869
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	140.674.796.052	137.292.045.290
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	216.078.955.154	334.093.771.095
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		97.989.896	97.989.896
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>426.194.305.476</b>	<b>179.539.474.716</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	45.860.005.476	45.860.005.476
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	380.334.300.000	133.679.469.240
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>885.795.047.159</b>	<b>842.278.617.636</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>885.795.047.159</b>	<b>842.278.617.636</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		382.200.000.000	382.200.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		382.200.000.000	382.200.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		135.563.589.998	135.563.589.998
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.293.626.226	1.293.626.226
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		366.737.830.935	323.221.401.412
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		323.221.401.412	323.221.401.412
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		43.516.429.523	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.187.926.913.705</b>	<b>2.398.519.346.525</b>

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thị Thanh

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

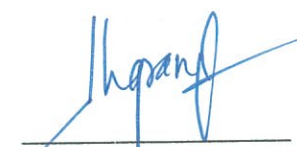
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	508.744.970.075	313.855.713.772
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		508.744.970.075	313.855.713.772
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	365.180.013.404	232.117.660.798
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		143.564.956.671	81.738.052.974
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.775.456.303	13.109.977.431
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	40.461.142.642	17.069.215.640
Trong đó: chi phí lãi vay	23		11.474.703.127	3.893.220.914
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	33.724.455.972	15.883.009.919
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	18.237.560.047	23.252.838.508
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		54.917.254.313	38.642.966.338
11. Thu nhập khác	31	VI.7	6.476.359.740	2.700.466.937
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.426.242.848	36.908.242
13. Lợi nhuận khác	40		5.050.116.892	2.663.558.695
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		59.967.371.205	41.306.525.033
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	16.450.941.682	8.502.854.017
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>43.516.429.523</u>	<u>32.803.671.016</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	-	-

Người lập biểu



Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng



Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thị Thanh

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		59.967.371.205	41.306.525.033
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, V.10	1.381.590.457	1.316.470.505
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	28.986.025.220	12.938.012.489
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.275.456.303)	(12.288.394.873)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	11.474.703.127	3.893.220.914
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		99.534.233.706	47.165.834.068
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		19.859.341.031	66.202.017.245
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		341.989.682.887	33.500.197.356
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(405.558.730.747)	(157.310.949.503)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		27.103.984.291	6.666.179.427
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	416.218.600
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.426.925.140)	(3.893.220.914)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(2.682.026.084)	(6.687.188.126)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>77.819.559.944</b>	<b>(13.940.911.847)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9	(74.589.390)	(60.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(162.400.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		25.065.037.534	29.650.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2c	(103.883.365.875)	(388.647.826)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		333.199.339	210.142.897
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(240.959.718.392)</b>	<b>29.411.495.071</b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.17	320.620.700.000	56.861.262.219
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(191.980.685.181)	(119.674.654.017)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.840.000)	(2.907.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>128.633.174.819</b>	<b>(62.816.298.798)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(34.506.983.629)</b>	<b>(47.345.715.574)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>45.816.210.083</b>	<b>67.900.207.574</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>11.309.226.454</b>	<b>20.554.492.000</b>

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Chủ tịch Hội đồng quản trị



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 GIỮA NIÊN ĐỘ  
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thường trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

#### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Trong 6 tháng đầu năm, doanh thu bán bất động sản của Công ty tăng trưởng mạnh chủ yếu từ hoạt động bán bất động sản tại các dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên, đường Đại lộ Hùng Vương, phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư âm chủ yếu do việc cho các bên liên quan vay và góp vốn đầu tư vào Công ty con (xem Thuyết minh số V.2 và Thuyết minh V.5).

#### 6. Cấu trúc Công ty

##### Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Khu 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 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 Lagoon Lăng Cô	Tầng 9, tòa nhà HCC, 28 Lý Thường Kiệt, phường Vĩnh Ninh, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	90,16%	90,16%	90,16%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, Phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang, Tháp Chàm, Ninh Thuận	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	55%	55%	55%
Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị	91 Lê Duẩn, Phường Đông Thanh, Thành phố Đông Hà, Quảng Trị	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	51%	51%	51%

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

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

#### 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 125 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 105 nhân viên).

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

#### 1. Năm tài chính

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

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

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

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

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

---

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

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

#### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm 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 Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

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

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

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ bao gồm các

## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

#### ***Các khoản cho vay***

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

#### ***Các khoản đầu tư vào công ty con***

##### ***Công ty con***

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

##### ***Ghi nhận ban đầu***

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

##### ***Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con***

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **4. Các khoản phải thu**

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.



## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

---

### **5. Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

### **6. Chi phí trả trước**

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

#### ***Công cụ, dụng cụ***

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

#### ***Chi phí bán hàng dự án***

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

### **7. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

#### 8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

#### 11. **Vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

##### ***Thặng dư vốn cổ phần***

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

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

##### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

---

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

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

#### **13. Chi phí đi vay**

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

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

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

#### **14. 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.

#### **15. 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.

#### **16. 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.

#### **17. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	23.796.625	71.138.588
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.189.218.227	31.949.419.829
Tiền gửi tại công ty chứng khoán <sup>(i)</sup>	96.211.602	5.795.651.666
Các khoản tương đương tiền ( <i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i> )	-	8.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>11.309.226.454</u></b>	<b><u>45.816.210.083</u></b>

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

**2. Các khoản đầu tư tài chính****2a. Chứng khoán kinh doanh**

	<u>Số cuối kỳ</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Cổ phiếu niêm yết</b>	<b>3.925.795.482</b>	<b>2.376.178.000</b>	<b>(1.549.610.000)</b>	<b>3.925.795.482</b>	<b>7.344.608.800</b>	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	3.920.700.000	2.371.090.000	(1.549.610.000)	3.920.700.000	7.337.310.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải	990.482	2.159.000	-	990.482	3.683.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	2.929.000	-	4.105.000	3.615.800	-
<b>Cổ phiếu không niêm yết</b>	<b>2.839.310.000</b>	-	-	<b>2.839.310.000</b>	-	-
Công ty Cổ phần Len Hà Đông <sup>(i)</sup>	2.138.120.000	-	-	2.138.120.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco <sup>(i)</sup>	701.190.000	-	-	701.190.000	-	-
<b>Ủy thác đầu tư <sup>(ii)</sup></b>	<b>150.000.000</b>	-	-	<b>150.000.000</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>6.915.105.482</u></b>	<b><u>2.376.178.000</u></b>	<b><u>(1.549.610.000)</u></b>	<b><u>6.915.105.482</u></b>	<b><u>7.344.608.800</u></b>	-

<sup>(i)</sup> Trong nhiều năm gần đây, Công ty không thu thập được báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Len Hà Đông, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco để đánh giá trích lập dự phòng (nếu có).

<sup>(ii)</sup> Khoản tiền lưu ký chứng khoán và ủy thác cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (bên liên quan) để thực hiện đầu tư chứng khoán cho Công ty.

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	-	2.558.996.300
Trích lập dự phòng bổ sung	1.550.786.000	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(990.716.300)
<b>Cộng</b>	<b><u>1.550.786.000</u></b>	<b><u>1.568.280.000</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 3,5%/năm đến 6,7%/năm. Các khoản tiền gửi này có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

#### 2c. Đầu tư vào công ty con

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	160.000.000.000	(73.033.368.636)	56.216.634.125	(46.042.509.989)
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	168.980.000.000	-	168.980.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam	43.076.000	-	43.076.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	18.134.035.297	(11.903.520.584)	18.134.035.297	(11.459.140.011)
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị	700.000.000	-	600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	68.862.500.000	-	68.862.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>506.719.611.297</b>	<b>(84.936.889.220)</b>	<b>402.836.245.422</b>	<b>(57.501.650.000)</b>

Tình hình góp vốn vào các Công ty con như sau:

Tên công ty	Vốn điều lệ tại 30/6/2022	Số vốn Công ty cam kết góp	Số đã góp tại 30/6/2022	Tỷ lệ sở hữu tại 30/6/2022
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh <sup>(i)</sup>	160.000.000.000	160.000.000.000	160.000.000.000	100,00%
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	169.000.000.000	168.980.000.000	168.980.000.000	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam	100.000.000.000	99.000.000.000	43.076.000	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	100.000.000.000	99.000.000.000	18.134.035.297	100,00%
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô <sup>(ii)</sup>	100.000.000.000	90.000.000.000	90.000.000.000	90,00%
Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị <sup>(iii)</sup>	100.000.000.000	51.000.000.000	700.000.000	51,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	650.000.000.000	357.500.000.000	68.862.500.000	55,00%

(i) Trong kỳ, Công ty đã đầu tư thêm 103.783.365.875 VND bằng tiền gửi ngân hàng.

(ii) Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô vẫn chưa đi vào hoạt động. Toàn bộ phần vốn góp của Công ty vào Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô đang được sử dụng để cho chính Công ty vay lại, lãi suất 0% (xem thuyết minh số V.17).

(iii) Trong kỳ, Công ty đã đầu tư thêm 100.000.000 VND bằng tiền gửi ngân hàng.

#### Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

*Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	57.501.650.000	31.756.992.864
Trích lập dự phòng bổ sung	27.435.239.220	13.928.728.789
<b>Cộng</b>	<b><u>84.936.889.220</u></b>	<b><u>45.685.721.653</u></b>

*Tình hình hoạt động của các Công ty con trong kỳ*

Các Công ty con chưa đi vào hoạt động, chưa có doanh thu, bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên, Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam, Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô, Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai và Công ty Cổ phần APEC Quảng Trị.

Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh có hoạt động kinh doanh bị lỗ liên tục từ năm 2019 đến nay. Trong 6 tháng đầu năm 2022, Công ty phải thu hồi một số căn hộ đã bán theo yêu cầu pháp lý và yêu cầu đồng thời của khách hàng. Mảng kinh doanh khách sạn đạt công suất thấp.

Các Công ty con còn lại đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

*Giao dịch với các công ty con*

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các công ty con như sau:

	<u>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh</b>		
Sử dụng dịch vụ, mua hàng hóa	282.066.355	105.179.749
Góp vốn bằng tiền gửi ngân hàng	103.783.365.875	-
Chuyển tiền cho vay	6.000.000.000	-
Nhận tiền vay	15.000.000.000	-
Lãi vay phải trả	80.136.986	-
<b>Công ty Cổ phần Apec Land Huế</b>		
Công ty con thanh toán cổ tức bằng hình thức đổi trừ tiền cho vay	-	11.596.641.813
Trả tiền vay cho Công ty con	20.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên</b>		
Góp vốn bằng tiền gửi ngân hàng	-	385.647.826
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam</b>		
Góp thêm vốn dưới hình thức thanh toán các khoản chi hộ công ty con	-	3.000.000
<b>Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị</b>		
Góp vốn bằng tiền gửi ngân hàng	100.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai</b>		
Lãi vay phải trả	178.520.548	-

*Cam kết góp vốn*

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, các khoản cam kết góp vốn như sau:

<u>Công ty</u>	<u>Vốn còn phải đầu tư theo cam kết</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam	98.956.924.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	80.865.964.703
Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị	50.300.000.000

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	288.637.500.000	
<b>3.</b>	<b>Phải thu khách hàng</b>		
<b>3a.</b>	<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
		<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>10.150.901.861</b>	<b>156.987.289</b>
	Ông Phạm Duy Hưng	115.500.000	115.500.000
	Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	233.002.636	41.487.289
	Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	9.802.399.225	-
	<b>Phải thu các khách hàng khác (Dự án Bất động sản)</b>	<b>52.071.653.035</b>	<b>42.428.232.158</b>
	Dự án Đa Hội	7.861.043.870	7.046.312.190
	Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	11.875.135.148	13.732.282.981
	Dự án Apec Aquapark Bắc Giang (*)	29.810.348.476	21.443.659.314
	Các dự án khác	2.525.125.541	205.977.673
	<b>Cộng</b>	<b>62.222.554.896</b>	<b>42.585.219.447</b>

**3b. Phải thu khách hàng dài hạn**

Là các khoản phải thu khách hàng mua bất động sản theo chính sách bán hàng trả chậm, có thời gian thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

		<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	Dự án Apec Aquapark Bắc Giang (*)	58.646.055.838	78.778.699.932
	<b>Cộng</b>	<b>58.646.055.838</b>	<b>78.778.699.932</b>

(\*) Tổng số phải thu khách hàng dự án Apec Aquapark Bắc Giang là 88.456.404.314 VND. Trong đó, số phải thu các khách hàng nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ 95% giá trị hợp đồng mua bán là 8.021.092.603 VND; số phải thu các khách hàng còn lại (nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng tối thiểu 30% giá trị hợp đồng mua bán) là 80.435.311.711 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, số dư phải thu các khách hàng đã quá hạn thanh toán theo tiến độ cam kết là 18.515.517.290 VND, trong đó, khách hàng chậm thanh toán trên 3 tháng là 12.053.518.949 VND. Công ty đang tiếp tục đôn đốc khách hàng thanh toán, trước khi áp dụng biện pháp thu hồi căn hộ.

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

		<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>200.000.000</b>	<b>100.000.000</b>
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	200.000.000	100.000.000
	<b>Trả trước cho các người bán khác</b>	<b>31.008.843.087</b>	<b>40.516.831.693</b>
	Công ty Cổ phần Sáng Ban Mai	4.596.095.504	4.596.095.504
	Công ty TNHH Xây dựng và Thương Mại Liên Minh	-	5.544.299.427
	Các nhà cung cấp khác	26.412.747.583	30.376.436.762
	<b>Cộng</b>	<b>31.208.843.087</b>	<b>40.616.831.693</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 4b. Trả trước cho người bán dài hạn

Là khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên – Bên liên quan (Bên A) theo Hợp đồng thuê lại đất có cơ sở hạ tầng số 02082021/2021/HDKCN/APTN-API ngày 16 tháng 09 năm 2021. Theo hợp đồng này, Bên A đồng ý cho Công ty (Bên B) thuê các lô đất có kèm theo cơ sở hạ tầng với tổng diện tích 520.378 m<sup>2</sup> để đầu tư nhà, xưởng, công trình phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và dự án đầu tư được quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do cơ quan Nhà nước cấp cho Bên A. Thời hạn thuê từ ngày bàn giao các lô đất đến ngày hết hạn theo Giấy chứng nhận đầu tư số 172031000013 do Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 09 tháng 04 năm 2015 cho Bên A.

Tổng giá trị hợp đồng là 719.682.774.000 VND, trong đó: Đợt 1 thanh toán 30% trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng; Đợt 2 thanh toán 20% trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên A thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng diện tích thuê; Đợt 3 thanh toán 20% trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên A được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, hoàn thiện cơ sở hạ tầng và đủ điều kiện bàn giao diện tích thuê theo quy định của pháp luật; Đợt 4 thanh toán 30% còn lại trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích thuê. Công ty đã hoàn thành việc thanh toán Đợt 1 từ ngày 20 tháng 9 năm 2021. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty chưa có thông tin về tiến độ thực hiện Dự án này. Công ty dự kiến sẽ tiếp nhận được các lô đất này vào năm 2024 – 2025.

#### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Các khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo, thời hạn vay dưới 12 tháng, mục đích cho vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của bên đi vay, chi tiết như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (lãi suất 0%/năm)	678.500.000	678.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (lãi suất 15%/năm)	130.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh (lãi suất 0%/năm)	-	3.065.037.534
<b>Cộng</b>	<b>130.678.500.000</b>	<b>3.743.537.534</b>

#### 6. Các khoản phải thu khác

##### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>4.879.692.272</b>	<b>-</b>	<b>32.646.433.555</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh – Chi hộ chi phí dự án	1.241.942.450	-	1.241.942.450	-
Công ty Cổ phần Apec Land Huế - Chi hộ chi phí dự án	683.953.985	-	683.953.985	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha	61.409.390	-	61.409.390	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	-	-	30.659.127.730	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Lãi dự thu tiền cho vay	2.073.287.671	-	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala – Chi hộ tiền điện nước	819.098.776	-	-	-

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>24.680.559.037</b>	-	<b>24.104.734.798</b>	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản <sup>(i)</sup>	2.228.367.158	-	5.597.249.412	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DPA	634.500.000	-	634.500.000	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay	290.646.832	-	421.677.539	-
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án <sup>(ii)</sup>	2.821.695.000	-	-	-
Ký cược, ký quỹ khác	1.461.098.582	-	1.486.098.582	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái - Đặt cọc <sup>(iii)</sup>	7.194.490.000	-	-	-
Tạm ứng	8.850.055.139	-	15.382.657.158	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.199.706.326	-	582.552.107	-
<b>Cộng</b>	<b>29.560.251.309</b>	-	<b>56.751.168.353</b>	-

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

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

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

**6b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án	-	2.821.695.000
Ký cược, ký quỹ khác	31.250.000	31.250.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên <sup>(i)</sup>	30.659.127.730	
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn <sup>(ii)</sup>	7.944.624.105	7.944.624.105
<b>Cộng</b>	<b>38.635.001.835</b>	<b>10.797.569.105</b>

(i) Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên cho Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0108/2019/HĐHTKD-APEC ngày 01 tháng 8 năm 2019. Hiện tại dự án vẫn đang triển khai đầu tư, chưa hoàn thành, chưa có kết quả phân chia.

(ii) Khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn theo 03 hợp đồng về việc cùng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án khu xử lý rác và lò đốt rác thải sinh hoạt tại 03 phường, tỉnh Bắc Ninh. Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, do Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn là bên thực hiện công tác kế toán và quyết toán thuế. Tổng số Công ty phải góp là 7.957.000.000 VND, số đã góp là 7.944.624.105 VND, 03 dự án đang triển khai hoạt động, đã có doanh thu, số lãi hợp tác kinh doanh được chia trong 6 tháng đầu năm 2022 là 1.500.000.000 VND (kỳ trước là 90.714.117 VND) (xem thuyết minh số VI.3).

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**7. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</i>	<b>287.649.700.106</b>	<b>289.970.425.128</b>
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	113.015.170.846	118.856.346.189
Dự án Aqua Park Bắc Giang	69.417.278.576	67.894.610.057
Dự án Golden Palace Lạng Sơn (*)	86.694.867.261	85.907.027.373
Dự án Khu đô thị số 5 phường Túc Duyên	1.057.794.210	1.057.794.210
Các dự án khác	17.464.589.213	16.254.647.299
<b>Hàng hóa Bất động sản</b>	<b>619.200.556.890</b>	<b>980.101.461.612</b>
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	436.434.532.361	779.616.858.108
Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)	182.766.024.529	200.484.603.504
<b>Hàng hóa</b>	<b>14.257.035.561</b>	<b>14.719.345.772</b>
<b>Cộng</b>	<b>921.107.292.557</b>	<b>1.284.791.232.512</b>

(\*) Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Indovina Bank – Chi nhánh Đồng Đa.

Chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ này là 787.839.888 VND (cùng kỳ năm trước là 8.686.167.920 VND).

Thông tin về các dự án dở dang:

<u>Dự án</u>	<u>Tiến độ dự án</u>
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	Công ty đang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng Giai đoạn 2 của Dự án
Dự án Aqua Park Bắc Giang	Công ty đang tiếp tục thi công Tòa nhà OCT 5 của Dự án Aqua Park Bắc Giang
Dự án Golden Palace Lạng Sơn	Dự án đang trong giai đoạn khảo sát và thiết kế xây dựng.

**8. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	7.557.980.297	3.288.187.602
Chi phí hoa hồng mua giới, thưởng bán hàng	20.257.923.499	51.456.836.793
<i>Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)</i>	<i>1.102.925.185</i>	<i>1.771.368.465</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	<i>18.112.213.734</i>	<i>48.200.998.820</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>1.042.784.580</i>	<i>1.484.469.508</i>
Các chi phí trả trước dài hạn khác	-	72.916.667
<b>Cộng</b>	<b>27.815.903.796</b>	<b>54.817.941.062</b>

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Tài sản cố định khác</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu năm	81.444.003.107	1.788.246.728	443.885.796	725.177.709	84.401.313.340
Mua trong kỳ	-	-	74.589.390	-	74.589.390
Đầu tư XDCB hoàn thành (*)	21.694.257.068	-	-	-	21.694.257.068
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>103.138.260.175</b>	<b>1.788.246.728</b>	<b>518.475.186</b>	<b>725.177.709</b>	<b>106.170.159.798</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	403.702.460	132.920.909	536.623.369
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	3.543.973.825	571.960.532	407.169.889	304.213.487	4.827.317.733
Khấu hao trong kỳ	1.205.928.426	89.412.336	20.782.235	47.983.460	1.364.106.457
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>4.749.902.251</b>	<b>661.372.868</b>	<b>427.952.124</b>	<b>352.196.947</b>	<b>6.191.424.190</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	77.900.029.282	1.216.286.196	36.715.907	420.964.222	79.573.995.607
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>98.388.357.924</b>	<b>1.126.873.860</b>	<b>90.523.062</b>	<b>372.980.762</b>	<b>99.978.735.608</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

(\*) Trong kỳ, Công ty đã kết chuyển tăng tài sản cố định là tăng hàm dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên, số tiền 21.694.257.068 VND. Nguyên giá tài sản cố định này có thể thay đổi khi có quyết toán chính thức được phê duyệt.

#### 10. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm, chi tiết như sau

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	337.728.000	(216.059.978)	121.668.022
Khấu hao trong kỳ	-	(17.484.000)	(17.484.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>337.728.000</b>	<b>(233.543.978)</b>	<b>104.184.022</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên <sup>(i)</sup>	58.700.637.271	58.700.637.271
Dự án Chợ Tam Đa <sup>(ii)</sup>	5.605.810.607	5.605.810.607
Hạng mục sàn thương mại dự án OCT8 Bắc Giang <sup>(iii)</sup>	10.983.804.639	10.983.804.639
Các dự án khác	2.772.206.042	2.772.206.042
<b>Cộng</b>	<b>78.062.458.559</b>	<b>78.062.458.559</b>

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

(ii) Dự án Chợ Tam Đa được Công ty quản lý, kinh doanh, khai thác từ năm 2011. Công ty đã đầu tư xây dựng, sửa chữa chợ, tổng mức đầu tư dự kiến 50 tỷ VND. Trong 6 tháng đầu năm 2022, Công ty không phát sinh chi phí đầu tư xây dựng tại dự án do chưa có kế hoạch xây dựng cụ thể.

(iii) Tòa nhà OCT 8, dự án Apec Aquapark Bắc Giang đã được bàn giao từ tháng 10 năm 2020. Tuy nhiên, đến nay Công ty vẫn chưa có đối tác thuê sàn thương mại, do đó, Công ty chưa tiến hành công việc hoàn thiện nội thất, vệ sinh công nghiệp... chưa sẵn sàng đưa vào khai thác.

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>49.287.518.726</i>	<i>49.621.135.560</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	49.152.327.654	49.152.327.654
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	135.191.072	468.807.906
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>110.098.278.734</i>	<i>114.144.757.924</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	62.674.867.730	72.740.463.919
Các nhà cung cấp khác	47.423.411.004	41.404.294.005
<b>Cộng</b>	<b><u>159.385.797.460</u></b>	<b><u>163.765.893.484</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các khách hàng khác (Dự án Bất động sản)</i>	<i>222.945.427.127</i>	<i>552.925.041.186</i>
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang	21.394.697.090	34.366.415.025
Dự án Đa hội	-	10.194.032.841
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên <sup>(*)</sup>	201.550.730.037	508.364.593.320
<b>Cộng</b>	<b><u>222.945.427.127</u></b>	<b><u>552.925.041.186</u></b>

(\*) Trong đó, một số khách hàng đã nộp đủ tiền theo tiến độ hợp đồng, nộp đủ kinh phí bảo trì và đủ điều kiện nhận bàn giao nhưng vẫn chưa làm thủ tục nhận bàn giao căn hộ với Công ty, số tiền 54.496.239.362 VND.

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

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong kỳ</u>		<u>Số cuối kỳ</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT vãng lai	379.138.411	-	269.783.616	(965.145.677)	-	316.223.650
Thuế TNDN	-	380.504.857	11.561.229.422	-	11.180.724.565	-
Thuế TNDN tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	1.327.239.106	-	1.777.993.120	(2.682.026.084)	423.206.142	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	35.054.718	1.210.122.450	(748.521.989)	426.545.743	-
Thuế nhà đất	-	-	242.945.416	(242.945.416)	-	-
Các loại thuế khác	3.993.065	-	1.664.950	(5.658.015)	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.710.370.582</u></b>	<b><u>415.559.575</u></b>	<b><u>15.063.738.974</u></b>	<b><u>(4.644.297.181)</u></b>	<b><u>12.030.476.450</u></b>	<b><u>316.223.650</u></b>

#### *Thuế giá trị gia tăng*

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

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 20%).

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	59.967.371.205	41.306.525.033
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.005.124.088	198.274.159
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.005.124.088	198.274.159
Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	160.000.000	107.000.000
Các chi phí không hợp lệ	845.124.088	91.274.159
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>60.972.495.293</b>	<b>41.504.799.192</b>
Thu nhập hoạt động bất động sản	82.254.708.411	42.514.270.085
Thu nhập hoạt động khác	(21.282.213.118)	(1.009.470.893)
<b>Thu nhập được miễn thuế (cổ tức, lợi nhuận được chia)</b>		<b>(11.596.641.813)</b>
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>60.972.495.293</b>	<b>29.908.157.379</b>
Thu nhập hoạt động bất động sản	82.254.708.411	42.514.270.085
Thu nhập hoạt động khác	(21.282.213.118)	(12.606.112.706)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế TNDN phải nộp (*)</b>	<b>16.450.941.682</b>	<b>8.502.854.017</b>
<b>Bù trừ thuế TNDN 1% tạm nộp trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng BĐS</b>	<b>(4.889.712.260)</b>	<b>(3.067.932.742)</b>
<b>Thuế TNDN còn phải nộp</b>	<b>11.561.229.422</b>	<b>5.434.921.275</b>

(\*) Trong đó Chi phí Thuế TNDN phải nộp của Dự án Mandala Phú Yên kỳ này là 13.499.672.296 VND.

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

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

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

#### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

### 15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>5.736.136.986</b>	<b>5.477.479.452</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai - Chi phí lãi vay phải trả	538.520.548	360.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh - Chi phí lãi vay phải trả	80.136.986	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Apec Group - Chi phí lãi vay phải trả	4.881.863.014	4.881.863.014
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam – Chi phí lãi vay phải trả	235.616.438	235.616.438

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>117.120.686.352</i>	<i>176.763.518.417</i>
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	71.869.265.451	135.873.068.398
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	35.175.396.340	36.688.672.701
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	9.472.641.000	603.383.561
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	603.383.561	3.598.393.757
<b>Cộng</b>	<b>122.856.823.338</b>	<b>182.240.997.869</b>

**16. Phải trả khác****16a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	130.167.120	109.241.673
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	416.041.187	23.783.104
Nhận tiền góp vốn của các tổ chức, cá nhân vào các dự án (*)	114.206.137.243	116.982.837.756
<i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên (Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land góp vốn)</i>	<i>47.602.703.310</i>	<i>49.002.703.310</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	<i>11.599.206.369</i>	<i>10.520.344.364</i>
<i>Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên</i>	<i>45.442.013.450</i>	<i>43.548.263.450</i>
<i>Dự án Aquapark Bắc Giang</i>	<i>794.535.184</i>	<i>5.608.261.262</i>
<i>Dự án Khu công nghiệp Đa Hội - Bắc Ninh</i>	<i>8.767.678.930</i>	<i>8.303.265.370</i>
Kinh phí bảo trì	22.602.592.413	16.699.759.672
<i>Dự án Aquapark Bắc Giang</i>	<i>11.153.699.130</i>	<i>10.851.510.467</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	<i>11.448.893.283</i>	<i>5.848.249.205</i>
Ký quỹ, ký cược	2.200.000.000	2.200.000.000
Cổ tức phải trả	664.164.000	671.004.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	455.694.089	605.419.085
<b>Cộng</b>	<b>140.674.796.052</b>	<b>137.292.045.290</b>

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

**16b. Phải trả dài hạn khác**

Là khoản nhận tiền ký quỹ của Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land để đơn vị này thực hiện phân phối bán hàng Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên.

**16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****17. Vay****17a. Vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Vay bên liên quan</b>	<b>152.598.447.454</b>	<b>286.598.447.454</b>
Công ty Cổ phần Apec Land Huế <sup>(i)</sup>	39.357.622.354	59.357.622.354
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô <sup>(i)</sup>	89.739.835.100	89.739.835.100
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai <sup>(ii)</sup>	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên <sup>(i)</sup>	11.500.990.000	11.500.990.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group <sup>(iii)</sup>	-	114.000.000.000
<b>Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>52.442.100.000</b>	<b>32.777.446.721</b>
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội <sup>(iv)</sup>	-	32.777.446.721
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên Đường Hồng <sup>(v)</sup>	10.000.000.000	-
Các cá nhân <sup>(vi)</sup>	42.442.100.000	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)</b>	<b>11.038.407.700</b>	<b>14.717.876.920</b>
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Đồng Đa	11.038.407.700	14.717.876.920
<b>Cộng</b>	<b>216.078.955.154</b>	<b>334.093.771.095</b>

- (i) Các khoản vay bên liên quan có thời hạn dưới 12 tháng, lãi suất 0% và không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai theo hợp đồng vay số 2711/2020/HĐVV/API-DUBAI ngày 27 tháng 11 năm 2020 số tiền 12.000.000.000 VND, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 3%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo. Khoản vay được tự động gia hạn khi hết thời hạn hợp đồng.
- (iii) Khoản vay theo Hợp đồng số 29092021/HĐVV/PG-API ngày 20 tháng 9 năm 2021 thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (iv) Vay Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng vay số 2912/2019/HĐCV ngày 29 tháng 12 năm 2019 và các phụ lục hợp đồng. Mục đích vay để thanh toán cho các nhà thầu. Thời hạn vay từ 6 đến 12 tháng, lãi suất 12%/năm.
- (v) Khoản vay Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên Đường Hồng theo hợp đồng vay số 2101/2022/HĐVV/TĐH-API ngày 21 tháng 01 năm 2022 số tiền 11.000.000.000 VND, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 5%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (vi) Vay không có tài sản đảm bảo các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất từ 12%/năm đến 13%/năm, thời hạn cho vay là 12 tháng.

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

	Vay ngắn hạn bên liên quan	Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	286.598.447.454	32.777.446.721	14.717.876.920	334.093.771.095
Số tiền vay phát sinh	15.000.000.000	53.442.100.000	-	68.442.100.000
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	3.679.469.240	3.679.469.240
Số tiền vay đã trả	(149.000.000.000)	(33.777.446.721)	(7.358.938.460)	(190.136.385.181)
<b>Cộng</b>	<b>152.598.447.454</b>	<b>52.442.100.000</b>	<b>11.038.407.700</b>	<b>216.078.955.154</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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****17b. Vay dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Vay bên liên quan</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>130.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	130.000.000.000	130.000.000.000
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	<b>-</b>	<b>3.679.469.240</b>
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Đồng Đa <sup>(i)</sup>	-	3.679.469.240
<b>Vay dài hạn các cá nhân <sup>(ii)</sup></b>	<b>250.334.300.000</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>380.334.300.000</b>	<b>133.679.469.240</b>

(i) Vay dài hạn Ngân hàng Indovina – Chi nhánh Đồng Đa theo Hợp đồng vay vốn số 3007/IVBDD-HDTH/2019 nhằm phục vụ dự án Apec Golden Palace Lạng Sơn, thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay thả nổi. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền, kể cả các tài sản phát sinh trong tương lai tại địa chỉ số 85 đường Lê Đại Hành, khối 10, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. (xem thuyết minh số V.7).

(ii) Vay không có tài sản đảm bảo các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất từ 11,5%/năm đến 14%/năm, thời hạn cho vay từ 18 tháng đến 54 tháng. Theo Phương án huy động vốn được Hội đồng quản trị phê duyệt, tổng giá trị huy động vốn tối đa là 280 tỷ đồng, lãi suất huy động vốn từ 10% - 14%/năm. Tuy nhiên, tổng giá trị khoản vay mà Công ty đã huy động đến thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 292.776.400.000 VND, vượt 12.776.400.000 VND so với phương án được phê duyệt.

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

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay dài hạn bên liên quan	130.000.000.000	-	130.000.000.000	-
Vay dài hạn ngân hàng	11.038.407.700	11.038.407.700	-	-
Vay dài hạn các cá nhân	250.334.300.000	-	250.334.300.000	-
<b>Cộng</b>	<b>391.372.707.700</b>	<b>11.038.407.700</b>	<b>380.334.300.000</b>	<b>-</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn bên liên quan	130.000.000.000	-	130.000.000.000	-
Vay dài hạn ngân hàng	18.397.346.160	14.717.876.920	3.679.469.240	-
<b>Cộng</b>	<b>148.397.346.160</b>	<b>14.717.876.920</b>	<b>133.679.469.240</b>	<b>-</b>

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Vay dài hạn bên liên quan	130.000.000.000	-	-	-	130.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng	3.679.469.240	-	(3.679.469.240)	-	-
Vay dài hạn các cá nhân	-	250.334.300.000	-	-	250.334.300.000
Trái phiếu thường	-	1.844.300.000	-	(1.844.300.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>133.679.469.240</b>	<b>252.178.600.000</b>	<b>(3.679.469.240)</b>	<b>(1.844.300.000)</b>	<b>380.334.300.000</b>

**17c. Vay quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**18. Vốn chủ sở hữu****18a. 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	Cộng
Số đầu năm trước	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	51.182.439.759	453.139.555.983
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	32.803.671.016	32.803.671.016
Chia cổ tức	-	-	-	-	(10.620.000.000)	(10.620.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ trước</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>73.366.110.775</b>	<b>475.323.226.999</b>
Số dư đầu năm nay	382.200.000.000	135.563.589.998	-	1.293.626.226	323.221.401.412	842.278.617.636
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	43.516.429.523	43.516.429.523
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>382.200.000.000</b>	<b>135.563.589.998</b>		<b>1.293.626.226</b>	<b>366.737.830.935</b>	<b>885.795.047.159</b>

**18b. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	38.220.000	38.220.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	38.220.000	38.220.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	38.220.000	38.220.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 18c. Kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 20/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 05 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu, bao gồm:

(i) Phát hành 5% tổng số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm triển khai theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP), mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, giá bán không thấp hơn 10.000 VND/cổ phiếu

(ii) Phát hành 84.084.000 cổ phiếu phổ thông chào bán cho các cổ đông hiện hữu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, giá bán không thấp hơn 15.000 VND/cổ phiếu. Tỷ lệ thực hiện quyền 1:1 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng với 01 quyền mua).

(iii) Phát hành 33.633.600 cổ phiếu phổ thông chào bán cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, giá bán không thấp hơn 15.000 VND/cổ phiếu và do Hội đồng quản trị quyết định.

Các phương án phát hành cổ phiếu được dự kiến thực hiện trong năm 2022 và 2023 (sau khi được UBCKNN chấp thuận).

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

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

#### 1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	482.708.337.763	300.963.188.239
Dự án Aquapark Bắc Giang	26.432.700.778	296.116.098.927
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	456.275.636.985	4.847.089.312
Doanh thu cho thuê lại đất	23.597.263.386	12.232.518.291
Doanh thu kinh doanh khách sạn	414.143.636	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	100.294.933	586.926.020
Doanh thu bán hàng hóa	1.924.930.357	73.081.222
<b>Cộng</b>	<b>991.453.307.838</b>	<b>614.818.902.011</b>

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam</b>		
Chuyển nhượng diện tích sàn thương mại (*)	90.729.453.841	-
<b>Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn &amp; Dịch vụ Mandala</b>		
Doanh thu dịch vụ khách sạn	414.143.636	-
Doanh thu bán hàng hóa	1.709.187.174	-
<b>Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam</b>		
Bán hàng hóa	215.743.183	73.081.222

(\*) Chuyển nhượng sàn thương mại Dự án Mandala Phú Yên cho Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, có giá vốn 54.294.296.915 VND, lợi nhuận gộp 36.435.156.920 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê đất một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước cho các hợp đồng thuê đáp ứng các điều kiện tại thuyết minh số IV.12.

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

Kỳ này	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch
Doanh thu	23.597.263.386	77.591.779	23.519.671.607
Giá vốn	(9.250.897.657)	(31.282.956)	(9.219.614.701)
Lợi nhuận gộp	<b>14.346.365.729</b>	<b>46.308.823</b>	<b>14.300.056.906</b>

Kỳ trước	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch
Doanh thu	12.232.518.291	33.205.251	12.199.313.040
Giá vốn	(5.731.951.685)	(12.811.347)	(5.719.140.338)
Lợi nhuận gộp	<b>6.500.566.606</b>	<b>20.393.904</b>	<b>6.480.172.702</b>

#### 2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán hàng hóa bất động sản (*)	350.676.713.861	224.033.055.613
Dự án Aquapark Bắc Giang	18.795.046.062	219.944.270.956
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	331.881.667.799	4.088.784.657
Giá vốn cho thuê lại đất	9.250.897.657	5.731.951.685
Giá vốn kinh doanh khách sạn	989.152.358	-
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	2.342.549.433	2.280.744.586
Giá vốn hàng hóa	1.920.700.095	71.908.914
<b>Cộng</b>	<b>365.180.013.404</b>	<b>232.117.660.798</b>

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

Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang

Nội dung	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này			
	Năm nay		Năm trước	
	Giá trị trích trước	Thời gian dự kiến phát sinh	Giá trị trích trước	Thời gian dự kiến phát sinh
Phần kết cấu	262.158.213	Cuối năm 2022	3.088.293.693	Cuối năm 2021
Phần hoàn thiện	1.792.215.965	Cuối năm 2022	16.728.000.961	Cuối năm 2021
Phần cơ điện	517.951.181	Cuối năm 2022	6.101.603.095	Cuối năm 2021
Chi phí khác	485.291.856	Cuối năm 2022	4.562.205.084	Cuối năm 2021
<b>Cộng</b>	<b>3.057.617.216</b>		<b>30.480.102.832</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Dự án Apec Mandala Phú Yên

Nội dung	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này		Năm trước	
	Giá trị trích trước	Thời gian dự kiến phát sinh	Giá trị trích trước	Thời gian dự kiến phát sinh
Phần kết cấu	4.249.434.919	Cuối năm 2022	-	-
Phần hoàn thiện	14.609.368.586	Cuối năm 2022	-	-
Phần cơ điện	11.368.039.523	Cuối năm 2022	-	-
Chi phí khác	23.516.763.790	Cuối năm 2022	-	-
<b>Cộng</b>	<b>53.743.606.817</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	202.168.632	506.222.505
Lãi tiền cho vay	2.073.287.671	94.816.438
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	11.596.641.813
Lãi hợp tác kinh doanh được phân chia	1.500.000.000	90.714.117
Lãi bán cổ phiếu	-	821.582.558
<b>Cộng</b>	<b>3.775.456.303</b>	<b>13.109.977.431</b>

### 4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	11.474.703.127	3.893.220.914
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	34.344.438
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	28.986.025.220	12.938.012.489
Chi phí tài chính khác	414.295	203.637.799
<b>Cộng</b>	<b>40.461.142.642</b>	<b>17.069.215.640</b>

### 5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.025.252	-
Chi phí hoa hồng môi giới	33.452.673.727	15.807.105.254
<i>Dự án Aqua Park Bắc Giang</i>	<i>2.002.879.356</i>	<i>15.107.813.807</i>
<i>Dự án Mandala Wyndham Phú Yên</i>	<i>30.805.248.709</i>	<i>192.244.835</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>644.545.662</i>	<i>507.046.612</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	161.716.363	52.370.908
Các chi phí khác	108.040.630	23.533.757
<b>Cộng</b>	<b>67.177.129.699</b>	<b>31.690.115.173</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	15.321.965.395	19.420.947.979
Chi phí vật liệu quản lý	233.284.196	478.927.134
Chi phí đồ dùng văn phòng	28.530.093	26.043.397
Chi phí khấu hao TSCĐ	175.662.031	228.445.652
Thuế, phí và lệ phí	8.426.296	90.981.590
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.649.865.638	1.052.724.404
Chi phí bằng tiền khác	819.826.398	1.954.768.352
<b>Cộng</b>	<b>18.237.560.047</b>	<b>23.252.838.508</b>

#### 7. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu tiền phạt hợp đồng chậm thanh toán, phí chuyển nhượng căn hộ	5.500.818.332	2.444.570.464
Thu nhập khác	975.541.408	255.896.473
<b>Cộng</b>	<b>6.476.359.740</b>	<b>2.700.466.937</b>

#### 8. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phải trả tiền thanh lý hợp đồng, chậm bàn giao	581.118.760	-
Chi phí ủng hộ địa phương	500.000.000	-
Chi phí khác	345.124.088	36.908.242
<b>Cộng</b>	<b>1.426.242.848</b>	<b>36.908.242</b>

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	525.914.615	478.927.134
Chi phí nhân công	15.407.365.395	19.420.947.979
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.381.590.457	1.316.470.505
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.021.016.224	248.501.977.746
Chi phí khác	4.358.069.961	1.535.185.861
<b>Cộng</b>	<b>73.693.956.652</b>	<b>271.253.509.225</b>

#### 10. Lãi trên cổ phiếu

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

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Ông Phạm Duy Hưng</b>		
Thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất Đa Hội (để chuyển sang cho Công ty TNHH Trang Anh thuê)	-	4.620.000.000

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.3.

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

	Chức vụ	Tiền lương	Thù lao	Cộng
<b>Kỳ này</b>				
Bà Nguyễn Thị Thanh	Chủ tịch HĐQT	-	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	-	42.000.000	42.000.000
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	30.000.000	30.000.000
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên HĐQT	-	42.000.000	42.000.000
Ông Nguyễn Văn Ly	Thành viên HĐQT/Phó TGD	812.800.000	30.000.000	842.800.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng BKS	-	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên BKS	-	12.000.000	12.000.000
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên BKS	-	16.000.000	16.000.000
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	403.785.068	-	403.785.068
Bà Nguyễn Hoài Giang	Kế toán trưởng	448.573.959	-	448.573.959
<b>Cộng</b>		<b>1.665.159.027</b>	<b>310.000.000</b>	<b>1.975.159.027</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Chức vụ	Tiền lương	Thù lao	Cộng
<i>Kỳ trước</i>				
Bà Nguyễn Thị Thanh	Chủ tịch HĐQT (từ 24/6/2021)	-	18.000.000	18.000.000
Ông Hán Kông Khanh	Chủ tịch HĐQT (đến 24/6/2021)/ Giám đốc kinh doanh	712.000.000	30.000.000	742.000.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Lê Hoài Sơn	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Trưởng BKS	-	12.000.000	12.000.000
Bà Hồ Thị Thùy	Thành viên BKS	-	6.000.000	6.000.000
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	448.000.000	-	448.000.000
Bà Nguyễn Hoài Giang	Kế toán trưởng	405.085.949	-	405.085.949
<b>Cộng</b>		<b>1.565.085.949</b>	<b>120.000.000</b>	<b>1.685.085.949</b>

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land Huế	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty con
Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị	Công ty con
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Bắc Giang	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	Cùng thành viên quản lý chủ chốt

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

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty còn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam</b>		
Chi phí thuê văn phòng	648.696.547	652.708.425
Chi phí thi công dự án Bắc Giang	-	23.243.054.668
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group</b>		
Chi phí dịch vụ môi giới	94.632.989	2.386.402.070
Chuyển tiền cho vay	140.000.000.000	-
Lãi cho vay phải thu	2.073.287.671	-
Lãi vay phải trả	4.079.671.233	-



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn &amp; Dịch vụ Mandala</b>		
Cung cấp dịch vụ điện nước	758.753.459	-
Phí dịch vụ khách sạn	12.853.704	-

#### Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6a, V.12, V.15 và V.17.

#### 2. Thông tin về bộ phận

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

#### 3. Thông tin pháp lý về dự án

Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên (“Dự án Phú Yên”) đã được Công ty bán cho khách hàng và ghi nhận doanh thu năm 2021 và 6 tháng đầu năm 2022. Tuy nhiên đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn chưa làm việc xong với cơ quan có thẩm quyền để nghiệm thu Dự án Phú Yên trước khi Dự án được đưa vào khai thác và sử dụng theo quy định tại Khoản 3, Điều 23, Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/1/2021 của Chính phủ quy định về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

#### 4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thị Thanh