

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	HUYẾT MINH	31/03/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.352.665.026.360	2.157.374.417.925
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	135.612.728.722	70.696.548.609
1. Tiền	111		45.042.883.421	55.896.548.609
2. Các khoản tương đương tiền	112		90.569.845.301	14.800.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	186.453.172.946	241.006.224.897
1. Chứng khoán kinh doanh	121		6.433.164.611	6.434.491.210
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.820.376.300)	(2.820.376.300)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		182.840.384.635	237.392.109.987
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		758.054.715.221	662.850.094.880
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3	139.367.458.932	122.149.924.725
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	155.450.718.989	67.384.711.278
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	123.098.820.000	144.098.820.000
6. Các khoản phải thu khác	136	V.6	340.351.194.395	329.430.115.972
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(213.477.095)	(213.477.095)
IV. Hàng tồn kho	140		1.213.877.613.026	1.124.858.424.557
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.213.877.613.026	1.124.858.424.557
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		58.666.796.445	57.963.124.982
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	36.611.033.966	35.570.702.826
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.891.570.388	19.539.316.054
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		164.192.091	2.853.106.102
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		308.967.879.046	295.397.831.498
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		81.882.492.341	81.882.492.341
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	81.882.492.341	81.882.492.341
II. Tài sản cố định	220		70.686.119.529	72.084.601.910
1. TSCĐ hữu hình	221	V.10	70.212.469.581	71.577.377.294
- Nguyên giá	222		76.967.562.900	76.901.212.626
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.755.093.319)	(5.323.835.332)
3. TSCĐ vô hình	227	V.11	473.649.948	507.224.616
- Nguyên giá	228		651.048.000	651.048.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(177.398.052)	(143.823.384)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12	68.280.886.696	68.280.886.696
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		68.280.886.696	68.280.886.696
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	8.359.222.454	13.352.222.454
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		8.344.222.454	8.344.222.454
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		15.000.000	8.000.000
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	5.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		79.759.158.026	59.797.628.097
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	79.759.158.026	59.797.628.097
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.661.632.905.406	2.452.772.249.423



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020 (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Đơn vị tính : VND	
			31/03/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.156.971.617.917	1.959.862.012.115
I. Nợ ngắn hạn	310		1.746.884.056.705	1.744.054.043.375
1. Phải trả ngắn hạn người bán	311	V.13	178.798.619.382	206.178.729.740
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	873.123.661.783	776.172.378.562
3. Thuế và các khoản phải trả nhà nước	313	V.15	6.860.353.749	8.841.006.093
4. Phải trả người lao động	314		4.335.279.245	6.831.249.855
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	165.629.834.674	172.656.781.607
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		69.589.511	66.991.812
9. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	214.035.083.690	278.172.322.207
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	303.729.212.236	294.845.920.846
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		302.422.435	288.662.653
II. Nợ dài hạn	330		410.087.561.212	215.807.968.740
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	93.866.546.500	44.066.546.500
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	316.221.014.712	171.741.422.240
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	504.661.287.489	492.910.237.308
I. Vốn chủ sở hữu	410		504.661.287.489	492.910.237.308
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		364.000.000.000	364.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		364.000.000.000	364.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		46.144.781.818	46.144.781.818
5. Cổ phiếu quỹ	415		(9.481.291.820)	(9.481.291.820)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.293.626.226	1.293.626.226
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		102.675.056.876	90.926.520.264
LNST chưa phân phối lũy kê đến cuối kỳ trước	421a		90.926.520.261	66.758.506.116
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.748.536.615	24.168.014.148
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		29.114.389	26.600.820
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.661.632.905.406	2.452.772.249.423

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2020

CTCP ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

P. TỔNG GIÁM ĐỐC





TRẦN THÚY HÀ

NGUYỄN HOÀI GIANG

PHẠM DUY HƯNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý I năm 2020

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Đơn vị tính: VND			
			Quý I năm 2020	Quý I năm 2019	Lũy kế đến Quý I năm 2020	Lũy kế đến Quý I năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI	128.473.885.364	67.938.834.214	128.473.885.364	67.938.834.214
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	1	128.473.885.364	67.938.834.214	128.473.885.364	67.938.834.214
4. Giá vốn hàng bán	11	2	89.448.412.420	50.800.289.507	89.448.412.420	50.800.289.507
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		39.025.472.944	17.138.544.707	39.025.472.944	17.138.544.707
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	3	3.480.565.678	2.075.785.620	3.480.565.678	2.075.785.620
7. Chi phí tài chính	22	4	1.751.156.932	441.496.342	1.751.156.932	441.496.342
8. Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.751.156.932	441.496.342	1.751.156.932	441.496.342
9. Chi phí bán hàng	24		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5	5.798.131.081	1.675.563.238	5.798.131.081	1.675.563.238
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		17.469.865.108	13.799.146.755	17.469.865.108	13.799.146.755
[30=20+(21-22)-(24+25)]						
12. Thu nhập khác	31	6	1.450.143.047	566.864.347	1.450.143.047	566.864.347
13. Chi phí khác	32	6	395.705.821	36.160.145	395.705.821	36.160.145
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.054.437.226	530.704.202	1.054.437.226	530.704.202
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18.524.302.334	3.828.828.194	18.524.302.334	3.828.828.194
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		6.773.252.150	3.003.004.970	6.773.252.150	3.003.004.970

CHỈ TIÊU	MÃ THUYẾT SỐ T MINH	Quý I năm 2020	Quý I năm 2019	Lũy kế đến Quý I năm 2020	Lũy kế đến Quý I năm 2019
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	11.751.050.184	825.823.224	11.751.050.184	825.823.224
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		11.748.536.615	825.823.224	11.748.536.615	825.823.224
2 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		2.513.569	-	2.513.569	-
19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	332	23	332	23

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2020

CTCP ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

NGƯỜI LẬP



TRẦN THÚY HÀ

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN HOÀI GIANG

P. TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM ĐUY HÙNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý I năm 2020

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Đến Quý IV năm 2019	Đến Quý IV năm 2018
I	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1.	Lợi nhuận trước thuế	01	18.524.302.334	3.828.828.194
	- Khấu hao TSCĐ	02	1.464.832.655	(664.033.370)
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.783.845.972)	1.634.289.278
	- Chi phí lãi vay	06	1.751.156.932	441.496.342
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD	08	18.956.445.949	5.240.580.444
	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(115.867.960.664)	(62.583.583.680)
	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(89.019.188.469,00)	43.914.825.614
	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay)	11	42.826.511.687	157.960.543.593
	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(21.001.861.069)	(3.836.892.882)
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.751.156.932)	(441.496.342)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.549.761.606)	(4.688.279.512)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(172.406.971.104)	135.565.697.235
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(66.350.274)	(41.562.584.139)
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(89.906.998.151)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	75.553.051.951	-
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(7.000.000)	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	5.000.000.000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	3.480.565.678	2.075.785.620
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	83.960.267.355	(129.393.796.670)
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn đã nhận được	33	325.884.756.209	85.740.313.866
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(172.521.872.347)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	153.362.883.862	85.740.313.866
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	64.916.180.113	91.911.944.431
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	70.696.548.609	63.108.014.946

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2020

CTCP ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

NGƯỜI LẬP



TRẦN THÚY HÀ

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN HOÀI GIANG

BIÊN LẬP GIÁM ĐỐC



PHẠM DUY HƯNG

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2020

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là tư vấn, đầu tư.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 06 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Thông tin về tài cấu trúc Tập đoàn

5b. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV 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%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế	30 Lê Lợi, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%	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%	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%	100%
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	Tầng 9, tòa nhà HCC, 28 Lý Thường Kiệt, phường Vĩnh Ninh, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	90,16%	90,16%	90,16%	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%	

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2020

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư 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%	51%

6. **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.

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

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

tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

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

3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng Tập đoàn thường xuyên có giao dịch).

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

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

4. 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.

5. 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 tặng 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 niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

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

dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

6. Các khoản phải thu

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

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

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

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

Tăng, giảm số 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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

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

7. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

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

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

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

8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn là chi phí thuê văn phòng và chi phí công cụ dụng cụ. 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.

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10

10. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

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

xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

12. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

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

13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

15. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

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

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản của Tập đoàn được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Trong 3 tháng đầu năm 2020, Tập đoàn phát sinh khoản doanh thu cho thuê đất được hạch toán một lần đối với toàn bộ tiền cho thuê nhận trước.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

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

17. Chi phí đi vay

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

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

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

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	476.595.025	438.504.667
Tiền gửi ngân hàng	44.566.288.396	55.458.043.942
Các khoản tương đương tiền	90.569.845.301	14.800.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	90.569.845.301	14.800.000.000
Tổng	135.612.728.722	70.696.548.609

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Quý 1 năm 2020

2a. Chứng khoán kinh doanh

	31/03/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Cổ phiếu	6.243.865.000	168.030.000	6.243.865.000	168.030.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á- Thái Bình Dương	2.987.200.000	168.030.000	2.987.200.000	168.030.000
Công ty Cổ phần Len Hà Đông	2.138.120.000	-	2.138.120.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco	701.190.000	-	701.190.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải	413.250.000	-	413.250.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	-	4.105.000	-
Các khoản đầu tư khác	189.299.611	-	190.626.210	-
Ủy thác đầu tư (*)	189.299.611	-	190.626.210	-
Tổng	6.433.164.611	168.030.000	6.434.491.210	168.030.000

(*): Thể hiện khoản tiền lưu ký chứng khoán và khoản tiền ủy thác cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á- Thái Bình Dương để thực hiện đầu tư chứng khoán cho Công ty.

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

Số đầu năm	Quý I năm 2020
Trích lập dự phòng bổ sung	2.820.376.300
Hoàn nhập dự phòng	-
Số cuối năm	2.820.376.300

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

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

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

	<u>31/03/2020 (VND)</u>	<u>01/01/2020 (VND)</u>
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá gốc</u>
Ngắn hạn	182.840.384.635	237.392.109.987
- Tiền gửi có kỳ hạn	182.840.384.635	237.392.109.987
Dài hạn	-	5.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	5.000.000.000
Tổng	<u>182.840.384.635</u>	<u>242.392.109.987</u>

2c. Đầu tư vào công ty liên kết

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dream Work Việt Nam. Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107001302 thay đổi 04 ngày 21 tháng 8 năm 2019 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam 25,08% vốn điều lệ.

	<u>31/03/2020</u>
Giá gốc	10.000.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(1.655.777.546)
Số cuối năm	<u>8.344.222.454</u>

Giá trị phần sở hữu của Nhóm Công ty tại công ty liên kết như sau:

	<u>31/03/2020</u>
Số đầu năm	8.344.222.454
Phần lãi hoặc lỗ	-
Số cuối năm	<u>8.344.222.454</u>

2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>31/03/2020 (VND)</u>	<u>01/01/2020 (VND)</u>
	15.000.000	8.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Xử lý Môi trường	15.000.000	8.000.000
Tổng	<u>15.000.000</u>	<u>8.000.000</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải thu các bên liên quan	15.964.178.434	16.592.209.684
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	15.617.678.434	15.617.678.434
Ông Phạm Duy Hưng	346.500.000	974.531.250
Phải thu các khách hàng khác	123.403.280.498	105.557.715.041
Khách hàng mua Bất động sản	123.239.302.178	105.326.029.693
Dự án Royal Park Bắc Ninh	69.512.073.610	69.962.341.696
Dự án Royal Park Huế	36.001.994.281	20.187.716.003
Dự án Đa Hội	4.155.154.064	2.554.664.714
Dự án Phú Yên	13.570.080.223	12.621.307.280
Các khách hàng khác	163.978.320	231.685.348
Tổng	139.367.458.932	122.149.924.725

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Trả trước cho các bên liên quan	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	20.000.000.000	20.000.000.000
Trả trước cho người bán khác	135.450.718.989	47.384.711.278
Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG	5.496.917.780	5.496.917.780
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	77.230.377.875	1.065.992.610
Công ty TNHH Thang máy ThyssenKrupp Việt Nam	3.291.600.000	3.291.600.000
Một số đối tượng khác	49.431.823.334	37.530.200.888
Tổng	155.450.718.989	67.384.711.278

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

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

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Cho vay các bên liên quan	123.098.820.000	119.098.820.000
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 BG Group (lãi suất 12%/năm)	44.150.000.000	40.150.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (lãi suất 12%/năm)	45.000.000.000	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Bắc Giang (lãi suất 12%/năm)	270.320.000	270.320.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding (lãi suất 12%/năm)	33.000.000.000	33.000.000.000
Cho vay tổ chức khác	-	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư AnPha (lãi suất 12%/năm)	-	25.000.000.000
Tổng	123.098.820.000	144.098.820.000

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác**

	30/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	3.415.062.557	-	3.415.062.557	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam- Tiền lãi cho vay	581.917.808	-	581.917.808	-
Công ty CP Đầu tư Apec Holding- Tiền lãi cho vay	347.178.082	-	347.178.082	-
Công ty CP Đầu tư BG Group- Tiền lãi cho vay	2.485.966.667	-	2.485.966.667	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	336.936.131.838	-	326.015.053.415	-
- Ký cược, ký quỹ Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên - Chi hộ dự án số 5 Túc Duyên	1.655.778.582	-	1.655.778.582	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phương	46.641.473.040	-	46.641.473.040	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	2.322.870.454	-	4.855.477.284	-
- Tạm ứng	195.813.619.682	-	152.489.369.354	-
Dự thu các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn	5.822.609.897	-	7.240.945.463	-
Ban Quản lý Khu vực PT Đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế	22.408.880.000	-	22.408.880.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.195.900.183	-	33.648.129.692	-
Dài hạn	81.882.492.341	-	81.882.492.341	-
- Ký cược, ký quỹ Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn (iv)	73.937.868.236	-	73.937.868.236	-
	7.944.624.105	-	7.944.624.105	-
Tổng	422.233.686.736	-	411.312.608.313	-

7. Nợ xấu

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu tiền bán hàng	213.477.095	-	213.477.095	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 11	110.000.000	-	110.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Tuấn	5.000.000	-	5.000.000	-
Ông Takaaki Iwai	98.477.095	-	98.477.095	-
Tổng	213.477.095	-	213.477.095	-

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

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

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	113.509.972	-	66.679.226	-
Chi phí SX KDDD	1.213.764.103.054	-	1.124.791.745.331	-
Tổng	1.213.877.613.026	-	1.124.858.424.557	-
Chi tiết Chi phí SX KDDD				
Dự án Royal Park Huế	309.520.437.646	-	332.003.339.780	-
Dự án Royal Park Bắc Ninh	30.384.545.178	-	31.895.656.491	-
Dự án Mandala Phú Yên	217.207.678.428	-	185.928.204.907	-
Dự án Khu Công nghiệp Đa Hội	123.697.298.935	-	126.641.598.302	-
Dự án Aqua Park Bắc Giang	446.057.402.589	-	363.651.105.492	-
Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn	78.878.475.773	-	77.600.944.702	-
Dự án Khu Đô thị số 5 Phường Túc Duyên	1.057.794.210	-	1.057.794.210	-
Công trình, dự án khác	6.960.470.295	-	6.013.101.447	-

9. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	36.611.033.966	35.570.702.826
Chi phí công cụ, dụng cụ	11.774.319	271.632.041
Chi phí môi giới căn hộ	35.966.654.844	34.267.556.994
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	632.604.803	1.031.513.791
Dài hạn	79.759.158.026	59.797.628.097
Chi phí công cụ dụng cụ	5.497.534.045	5.953.756.589
Chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao	68.618.615.816	53.843.871.508
Chi phí lợi nhuận cam kết	5.643.008.165	-
Tổng	116.370.191.992	95.368.330.923

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2020	67.017.390.949	2.799.609.180	4.077.224.637	1.965.469.040	1.041.518.820	76.901.212.626
Tăng trong năm	-	66.350.000	-	-	274	66.350.274
Tăng do mua sắm	-	66.350.000	-	-	-	66.350.000
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	274	274
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2020	67.017.390.949	2.865.959.180	4.077.224.637	1.965.469.040	1.041.519.094	76.967.562.900
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2020	3.818.138.104	357.228.970	595.897.945	499.416.024	53.154.289	5.323.835.332
Tăng trong năm	988.483.980	194.632.127	146.049.263	80.940.589	21.152.028	1.431.257.987
Khấu hao trong năm	988.483.980	194.632.127	146.049.263	80.940.589	21.152.028	1.431.257.987
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2020	4.806.622.084	551.861.097	741.947.208	580.356.613	74.306.317	6.755.093.319
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2020	63.199.252.845	2.442.380.210	3.481.326.692	1.466.053.016	988.364.531	71.577.377.294
Tại 31/03/2020	62.210.768.865	2.314.098.083	3.335.277.429	1.385.112.427	967.212.777	70.212.469.581

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

11. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2020	651.048.000	651.048.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/03/2020	<u>651.048.000</u>	<u>651.048.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2020	143.823.384	143.823.384
Tăng trong năm	33.574.668	33.574.668
Khấu hao trong năm	33.574.668	33.574.668
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/03/2020	<u>177.398.052</u>	<u>177.398.052</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2020	<u>507.224.616</u>	<u>507.224.616</u>
Tại 31/03/2020	<u>473.649.948</u>	<u>473.649.948</u>

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2020	Chi phí phát sinh trong năm	Kêch chuyển vào TSCĐ trong năm	31/03/2020
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	68.280.886.696	-	-	68.280.886.696
Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên	58.700.637.271	-	-	58.700.637.271
Dự án Quản lý Chợ Tam Đa	5.605.810.607	-	-	5.605.810.607
Dự án Trạm Giặt là Bắc Ninh	160.045.600	-	-	160.045.600
Dự án Khu dân cư số 5, phường Túc Duyên, TP Thái Nguyên	637.068.181	-	-	637.068.181
Các dự án khác	3.177.325.037	-	-	3.177.325.037
Tổng	<u>68.280.886.696</u>	-	-	<u>68.280.886.696</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2020

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

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	133.644.577.605	143.613.903.207
Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam	133.644.577.605	143.613.903.207
Phải trả nhà cung cấp khác	45.154.041.777	62.564.826.533
Công ty TNHH Ái Ân	5.516.898.437	4.929.642.823
Công ty TNHH MTV Xây dựng Hoàng Phú	2.674.528.215	5.691.081.846
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hòa Bình Xanh	6.266.385.778	9.982.578.255
Công ty TNHH MTV Xây dựng HSC	1.233.920.031	4.723.239.168
Công ty CP PT ĐT và XD Long Giang 3B	2.169.833.785	6.257.142.643
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây Dựng Đồng Tiến	7.407.975.665	1.877.663.996
Đối tượng khác	19.884.499.866	29.103.477.802
Tổng	178.798.619.382	206.178.729.740

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Trả trước của các khách hàng mua bất động sản	873.123.661.783	776.172.378.562
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	147.598.884.320	116.541.893.357
Dự án Đa Hội	14.550.768.183	9.917.778.254
Dự án Phú Yên Condotel, Shopcentre	271.261.228.635	162.050.782.479
Dự án Phú Yên Shophouse	30.270.754.405	39.963.456.531
Dự án Royal Park Huế	409.149.415.014	446.307.217.941
Đối tượng khác	292.611.226	1.391.250.000
Tổng	873.123.661.783	776.172.378.562

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/03/2020
Phải nộp	6.455.907.449	18.183.662.890	17.779.216.580	6.860.353.749
Thuế giá trị gia tăng	-	12.203.316.950	9.291.779.268	2.911.537.682
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.289.537.581	4.232.089.473	6.549.761.606	2.848.079.182
Thuế thu nhập cá nhân	976.680.587	1.566.666.392	1.756.085.631	911.047.604
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	189.689.281	162.184.721	162.184.721	189.689.281
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	19.405.354	19.405.354	-

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2020

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

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	165.629.834.674	172.656.781.607
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	30.681.190.875	32.525.427.877
Trích trước chi phí Dự án Trung tâm thương mại Bắc Ninh	133.633.395.288	137.755.285.638
Dự án lãi trái phiếu, lãi vay	-	2.189.408.092
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.315.248.511	186.660.000
Tổng	165.629.834.674	172.656.781.607

17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	214.035.083.690	278.172.322.207
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
Kinh phí công đoàn	96.007.064	80.188.504
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	505.814.064	260.833.135
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	26.518.884.049	25.935.261.094
Nhận tiền góp vốn của cá nhân vào Dự án Mandala Phú Yên	67.017.239.957	129.988.934.195
Nhận tiền góp vốn của Cty CP BĐS An Phát Land vào dự án Khu đô thị số 5 phường Túc Duyên	49.002.703.310	49.002.703.310
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên	40.116.095.450	38.256.489.450
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án Aqua Park Bắc Giang	1.237.356.295	1.037.356.295
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án KCN Đa Hội Bắc Ninh	337.855.000	5.912.640.272
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án Golden Palace Lạng Sơn	4.926.115.647	6.245.907.950
Kinh phí bảo trì nhà chung cư Royal Park Bắc Ninh	17.179.726.267	16.798.133.995
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	7.097.286.587	4.653.874.007
Dài hạn	93.866.546.500	44.066.546.500
Công ty Cổ phần BĐS An Phát Land	41.866.546.500	41.866.546.500
Nhận ký cược, ký quỹ dự án	52.000.000.000	2.200.000.000
Tổng	307.901.630.190	322.238.868.707

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

3 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**18. Vay ngắn hạn/dài hạn**

	01/01/2020		Phát sinh trong năm			31/03/2020	
	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ		
	Giá trị				Giá trị		
Vay ngắn hạn	294.845.920.846	294.845.920.846	179.625.163.737	170.741.872.347	303.729.212.236	303.729.212.236	
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	11.500.990.000	11.500.990.000	-	-	11.500.990.000	11.500.990.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Phú Xuân	67.945.342.225	67.945.342.225	119.933.787.492	128.087.784.706	59.791.345.011	59.791.345.011	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà Nội- CN Huế	12.000.000.000	12.000.000.000	-	-	12.000.000.000	12.000.000.000	
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	47.311.360.000	47.311.360.000	50.691.376.245	1.472.442.560	96.530.293.685	96.530.293.685	
Vay dài hạn đến hạn phải trả	156.088.228.621	156.088.228.621	-	41.181.645.081	114.906.583.540	114.906.583.540	
Công ty CP Đầu tư AnPha	-	-	9.000.000.000	-	9.000.000.000	9.000.000.000	
Vay dài hạn	171.741.422.240	171.741.422.240	146.259.592.472	1.780.000.000	316.221.014.712	316.221.014.712	
Ngân hàng TNHH Indovina- CN Đồng Đa	33.115.223.080	33.115.223.080	-	-	33.115.223.080	33.115.223.080	
Ngân hàng TNHH Indovina- CN Mỹ Đình	29.772.999.160	29.772.999.160	47.985.366.630	-	77.758.365.790	77.758.365.790	
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Phú Xuân	29.453.200.000	29.453.200.000	-	-	29.453.200.000	29.453.200.000	
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt nam- CN Hà Nội	-	-	98.274.225.842	-	98.274.225.842	98.274.225.842	
Trái phiếu thường dài hạn	79.400.000.000	79.400.000.000	-	1.780.000.000	77.620.000.000	77.620.000.000	
Tổng	466.587.343.086	466.587.343.086	325.884.756.209	172.521.872.347	619.950.226.948	619.950.226.948	

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Quý 1 năm 2020

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

19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2019	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	66.747.242.840	24.096.882	468.728.455.946
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	24.178.014.148	3.767.214	24.181.781.362
Giảm khác	-	-	-	-	1.263.276	(1.263.276)	-
Số dư tại 31/12/2019	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	90.926.520.264	26.600.820	492.910.237.308
Số dư tại 01/01/2020	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	90.926.520.264	26.600.820	492.910.237.308
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	-	-	11.748.536.612	2.513.569	11.751.050.181
Số dư tại 31/03/2020	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	102.675.056.876	29.114.389	504.661.287.489

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

3 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

19b. Cổ phiếu

	31/03/2020	01/01/2020
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	36.400.000	36.400.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	36.400.000	36.400.000
Cổ phiếu phổ thông	36.400.000	36.400.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.000.000	1.000.000
Cổ phiếu phổ thông	1.000.000	1.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.400.000	35.400.000
Cổ phiếu phổ thông	35.400.000	35.400.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý I năm 2020	Quý I năm 2019
	VND	VND
Doanh thu bán nhà	105.950.099.540	67.888.051.962
Doanh thu cho thuê đất	16.329.920.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.193.865.824	50.782.252
Tổng	128.473.885.364	67.938.834.214

2. Giá vốn hàng bán

	Quý I năm 2020	Quý I năm 2019
	VND	VND
Giá vốn BĐS đã bán	71.495.532.311	49.530.214.798
Giá vốn cho thuê đất	5.750.634.089	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	12.202.246.020	1.270.074.709
Tổng	89.448.412.420	50.800.289.507

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2020

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

	Quý I năm 2020 VND	Quý I năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.480.565.678	2.075.785.620
Tổng	3.480.565.678	2.075.785.620

4. Chi phí tài chính

	Quý I năm 2020 VND	Quý I năm 2019 VND
Lãi tiền vay	1.751.156.932	441.496.342
Tổng	1.751.156.932	441.496.342

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

	Quý I năm 2020 VND	Quý I năm 2019 VND
Chi phí bán hàng	5.798.131.081	1.675.563.238
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.798.131.081	1.675.563.238
Chi phí quản lý	17.486.885.501	13.799.146.755
Chi phí nhân viên quản lý	12.550.589.568	8.856.290.607
Chi phí vật liệu quản lý	21.210.019	22.391.055
Chi phí đồ dùng văn phòng	292.670.501	255.765.056
Chi phí khấu hao TSCĐ	274.496.238	157.204.767
Thuế phí và lệ phí	94.937.390	51.460.190
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.493.022.585	2.106.780.813
Chi phí bằng tiền khác	2.759.959.200	2.349.254.267
Tổng	23.285.016.582	15.474.709.993

6. Thu nhập khác

	Quý I năm 2020 VND	Quý I năm 2019 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ phí đổi hồ sơ thiết kế	593.894.305	451.240.168
Lãi thanh lý tài sản	1.445.455	
Thu nhập khác	854.803.287	115.624.179
Tổng	1.450.143.047	566.864.347
Chi phí khác		
Chi phí khác	395.705.821	36.160.145
Tổng	395.705.821	36.160.145
Thu nhập khác/chi phí khác (thuận)	1.054.437.226	530.704.202



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

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**7. Lãi trên cổ phiếu***Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu*

	Quý I năm 2020 VND	Quý I năm 2019 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	11.751.050.184	825.823.224
Các khoản điều chỉnh		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	11.751.050.184	825.823.224
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	35.400.000	35.400.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	332	23

Thông tin khác

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

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc



Trần Thúy Hà



Nguyễn Hoài Giang



Phạm Duy Hưng