

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	13 - 43

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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 22 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 22 được cấp ngày 23 tháng 5 năm 2024 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

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: 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, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Ông Nguyễn Văn Ly	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm/tái bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Thu Hương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024

Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Phương Dung	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2024
Ông Phạm Văn Dũng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2024
Bà Vũ Thị Thanh Loan	Quyền Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 09 năm 2023

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Ly (đến ngày 22 tháng 5 năm 2024) và Bà Nguyễn Phương Dung (từ ngày 23 tháng 5 năm 2024 đến nay).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính 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 năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, 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;
- Lập Báo cáo tài chính 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.

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ 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 sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. 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.

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.


Tổng Giám đốc
Nguyễn Phương Dung

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

Số: 2.0398/25/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh V.5 và V.6 Bản Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2024, các khoản cho vay bên liên quan gồm Công ty TNHH Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương Bắc Ninh, Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi, Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group đã quá hạn thanh toán với số dư gốc cho vay và lãi cho vay phải thu lần lượt là 84.888.000.000 VND và 46.261.014.358 VND. Trong đó, khoản cho vay Công ty TNHH Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương Bắc Ninh không có tài sản đảm bảo; các khoản cho vay còn lại có tài sản đảm bảo nhưng Công ty không có biện pháp kiểm soát đối với các tài sản đảm bảo này. Chúng tôi không có cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi, cũng như không xác định được số dư phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập (nếu có) liên quan đến khoản nợ gốc và nợ lãi cho vay này.

Tại ngày 31/12/2024, số dư tạm ứng cho cán bộ nhân viên để thực hiện triển khai, đầu tư phát triển các dự án tiềm năng là 91.812.534.573 VND (xem Thuyết minh V.6a Bản Thuyết minh báo cáo tài chính). Các khoản tạm ứng đã được thực hiện từ các năm trước nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính này vẫn chưa được thu hồi. Chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận số dư công nợ tạm ứng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 cũng như chưa được cung cấp thông tin về tình hình sử dụng các khoản tạm ứng và các tài liệu, hồ sơ liên quan. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra kết luận về việc liệu các khoản tạm ứng có được sử dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hay không, cũng như không thể đánh giá được khả năng thu hồi hoặc dự phòng tổn thất cần trích lập liên quan đến các số dư này (nếu có).

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã 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 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Đức – Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0368-2023-008-1
Người được ủy quyền

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4028-2022-008-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		964.040.196.527	1.045.015.266.013
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	102.964.405.114	60.575.342.749
1. Tiền	111		17.964.405.114	18.575.342.749
2. Các khoản tương đương tiền	112		85.000.000.000	42.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		34.734.935.971	37.792.275.971
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.764.115.000	6.764.115.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(5.054.591.307)	(5.017.251.307)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	33.025.412.278	36.045.412.278
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		342.787.093.242	401.680.516.983
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	76.831.371.562	84.342.831.550
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	11.748.605.329	17.709.353.952
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	85.566.500.000	124.566.500.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	171.545.998.402	176.837.852.532
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(2.905.382.051)	(1.776.021.051)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		473.833.049.997	528.207.406.021
1. Hàng tồn kho	141	V.8	473.833.049.997	528.207.406.021
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.720.712.203	16.759.724.289
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.454.392.750	16.759.724.289
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	1.266.319.453	-
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, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		695.043.949.534	861.079.208.636
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		49.708.574.032	38.390.821.078
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	10.277.562.197	11.256.809.243
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
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	39.431.011.835	27.134.011.835
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		16.400.305.808	189.963.981.554
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	16.326.198.818	189.912.249.532
Nguyên giá	222		24.034.952.927	202.406.369.251
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.708.754.109)	(12.494.119.719)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	74.106.990	51.732.022
Nguyên giá	228		394.728.000	337.728.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(320.621.010)	(285.995.978)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	234.660.811.747	105.856.776.554
Nguyên giá	231		247.051.384.582	107.081.636.718
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.390.572.835)	(1.224.860.164)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		66.493.520.213	66.493.520.213
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	66.493.520.213	66.493.520.213
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2c	303.944.534.338	422.404.832.365
1. Đầu tư vào công ty con	251		265.354.194.016	355.050.194.016
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		81.672.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		9.500.000.000	91.172.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(52.581.659.678)	(23.817.361.651)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		23.836.203.396	37.969.276.872
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	23.836.203.396	37.969.276.872
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.659.084.146.061	1.906.094.474.649

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		778.201.589.451	1.011.000.037.337
I. Nợ ngắn hạn	310		603.732.192.339	895.630.596.406
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	71.210.443.429	89.344.730.178
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	101.716.698.889	175.052.735.650
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	189.777.117	572.128.041
4. Phải trả người lao động	314		1.884.235.877	4.318.496.349
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	81.465.522.667	92.849.850.808
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.18a	154.184.202.110	152.919.108.030
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	192.983.322.354	380.475.557.454
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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		174.469.397.112	115.369.440.931
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.18b	45.935.397.112	45.889.440.931
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	128.534.000.000	69.480.000.000
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, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		880.882.556.610	895.094.437.312
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	880.882.556.610	895.094.437.312
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		840.839.760.000	840.839.760.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		840.839.760.000	840.839.760.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
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		-	-
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		40.042.796.610	54.254.677.312
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		54.254.677.312	54.254.677.312
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(14.211.880.702)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.659.084.146.061	1.906.094.474.649

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc

**Nguyễn Phương Dung**

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	209.580.465.103	200.062.416.867
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	17.812.053.373
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		209.580.465.103	182.250.363.494
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	133.987.687.133	130.209.711.138
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		75.592.777.970	52.040.652.356
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	17.648.145.868	26.073.957.620
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	60.811.914.325	63.578.625.194
Trong đó: chi phí lãi vay	23		26.984.670.021	38.076.798.251
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	24.832.927.337	23.745.196.692
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	22.895.417.728	34.322.091.879
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(15.299.335.552)	(43.531.303.789)
11. Thu nhập khác	31		3.588.229.948	4.296.727.076
12. Chi phí khác	32		1.331.193.380	8.952.535.848
13. Lợi nhuận khác	40		2.257.036.568	(4.655.808.772)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(13.042.298.984)	(48.187.112.561)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	1.169.581.718	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(14.211.880.702)	(48.187.112.561)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	-	-

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan



Tổng Giám đốc

Nguyễn Phương Dung

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(13.042.298.984)	(48.187.112.561)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10-12	7.414.070.269	5.635.453.354
- Các khoản dự phòng	03		29.930.999.027	15.376.626.292
- 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	VI.4	(17.648.145.868)	(25.503.769.020)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	26.984.670.021	38.076.798.251
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		33.639.294.465	(14.602.003.684)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		25.579.407.922	72.535.026.437
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		54.374.356.024	98.854.789.486
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(59.970.258.522)	(129.681.581.233)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		14.133.073.476	7.450.506.355
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	150.990.482
- Tiền lãi vay đã trả	14		(30.439.450.987)	(32.756.430.799)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(608.021.994)	(6.330.960.609)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		36.708.400.384	(4.379.663.565)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(57.000.000)	-
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		(26.980.000.000)	(29.550.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		69.000.000.000	121.200.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(304.000.000)	(6.486.981.982)
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		3.498.532.930	2.048.600.283
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		45.157.532.930	87.211.618.301

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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.19	152.009.800.001	71.371.492.969
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19	(191.486.670.950)	(142.944.552.209)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(39.476.870.949)	(71.573.059.240)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		42.389.062.365	11.258.895.496
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	60.575.342.749	49.316.447.253
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	102.964.405.114	60.575.342.749

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Dung

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) 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. 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 Cổ phần Apec Land Huế	Tầng 3, tòa nhà 28 đường Lý Thường Kiệt, phường Vĩnh Ninh, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Ngã 3 Bắc Nam, tổ 22, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô (*)	Tầng 9, tòa nhà HCC, 28 Lý Thường Kiệt, phường Vĩnh Ninh, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	90,16%	90,16%	90,16%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, Phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang, Tháp Chàm, Ninh Thuận	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	55%	55%	55%
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy	Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	64%	64%	64%

(*) Trong năm, Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô đã làm thủ tục giải thể theo Nghị quyết số 02/2024/ĐHCD-NQ ngày 04 tháng 3 năm 2024. Đến ngày 12 tháng 7 năm 2024, Công ty đã hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty liên kết

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 Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Thôn Mớ Đá, thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	22,26%	22,26%	22,26%

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 45 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 91 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 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.

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

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 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 Công ty 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi 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 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

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.

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết 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 và công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết 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, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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 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 của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức 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 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 vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

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.
- Thành phẩm bất động sản: 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 (bao gồm hàng hóa bất động sản): 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 năm tài chính 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. 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.

Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu bao gồm:

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí bán hàng dự án

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 năm.

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 năm.

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 năm.

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. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là các căn hộ khách sạn, shophouse thuộc sở hữu của Công ty. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư (căn hộ khách sạn, shop house và cơ sở hạ tầng) là 44 - 50 năm.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của 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.

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

12. Vốn chủ sở hữu

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

13. 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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 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 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; 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 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.

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.

14. 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

15. 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.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chi 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.

17. Bên liên quan và các bên đối tác có giao dịch trọng yếu

17a. 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.

17b. Các đối tác có giao dịch trọng yếu

Đối với các khách hàng, nhà cung cấp hoặc các đối tượng khác không phải là bên liên quan nhưng có phát sinh các giao dịch trọng yếu với Công ty trong năm tài chính sẽ được trình bày chung là “Các đối tác có giao dịch trọng yếu” của Công ty.

18. 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 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	24.085.667	118.292.930
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.830.416.837	18.346.624.260
Tiền gửi tại công ty chứng khoán ⁽ⁱ⁾	109.902.610	110.425.559
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	85.000.000.000	42.000.000.000
Cộng	102.964.405.114	60.575.342.749

⁽ⁱ⁾ 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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu niêm yết	3.924.805.000	1.215.489.200	(2.709.315.800)	3.924.805.000	1.252.829.200	(2.671.975.800)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (bên liên quan)	3.920.700.000	1.213.550.000	(2.707.150.000)	3.920.700.000	1.250.890.000	(2.669.810.000)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	1.939.200	(2.165.800)	4.105.000	1.939.200	(2.165.800)
Cổ phiếu không niêm yết	2.839.310.000		(2.345.275.507)	2.839.310.000		(2.345.275.507)
Công ty Cổ phần Len Hà Đông	2.138.120.000		(2.138.120.000)	2.138.120.000		(2.138.120.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco	701.190.000		(207.155.507)	701.190.000		(207.155.507)
Cộng	6.764.115.000		(5.054.591.307)	6.764.115.000		(5.017.251.307)

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.017.251.307	2.571.701.739
Trích lập dự phòng bổ sung	37.340.000	2.445.549.568
Số cuối năm	5.054.591.307	5.017.251.307

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 4,6%/năm. Các khoản tiền gửi này có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	265.354.194.016	(40.976.490.367)	355.050.194.016	(15.567.613.741)
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	168.980.000.000	(26.260.147.624)	168.980.000.000	(3.181.009.449)
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên ⁽ⁱ⁾	18.961.694.016	(14.716.342.743)	18.957.694.016	(12.386.604.292)
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	90.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	77.112.500.000	-	77.112.500.000	-
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy ⁽ⁱⁱⁱ⁾	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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết	81.672.000.000	(2.105.169.311)	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi ^(iv)	81.672.000.000	(2.105.169.311)	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	9.500.000.000	(9.500.000.000)	91.172.000.000	(8.249.747.910)
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	8.000.000.000	(8.000.000.000)	8.000.000.000	(6.749.747.910)
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi ^(iv)	-	-	81.672.000.000	-
Cộng	356.526.194.016	(52.581.659.678)	446.222.194.016	(23.817.361.651)

- (i) Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 4.000.000 VND bằng tiền gửi ngân hàng. Theo Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT ngày 30/01/2024, Hội đồng quản trị Công ty quyết định giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên do hoạt động kinh doanh không hiệu quả. Cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên chưa hoàn thành thủ tục giải thể.
- (ii) Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô đã hoàn thành thủ tục giải thể, đóng mã số thuế (xem thuyết minh VI.5).
- (iii) Trong năm, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 07 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy có vốn điều lệ 10.000.000.000 VND. Công ty góp 6.400.000.000 VND tương ứng với 64% vốn điều lệ. Đến thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty đã góp 300.000.000 VND.
- (iv) Trong năm, Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi đăng ký giảm vốn điều lệ từ 273.020.000.000 VND xuống 233.560.000.000 VND, do đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty từ 19,05% tăng lên 22,26%. Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi từ khoản đầu tư khác trở thành công ty liên kết trong năm.

Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	16.898.000	99,99%	16.898.000	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	1.896.169	100,00%	1.895.769	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	7.711.250	77,42%	7.711.250	77,42%
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy	30.000	64%	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	5.200.000	22,26%	5.200.000	19,05%
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	800.000	19,00%	800.000	19,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	150.000	19,00%	150.000	19,00%

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	23.817.361.651	12.448.828.883
Trích lập dự phòng bổ sung	28.764.298.027	11.388.847.304
Sử dụng dự phòng do thanh lý/giải thể công ty con	-	(20.314.536)
Số cuối năm	52.581.659.678	23.817.361.651

Tình hình hoạt động của các đơn vị nhận đầu tư trong năm

Công ty Cổ phần Apec Land Huế	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án Royal Park Huế và không có doanh thu trong năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Đang chờ giải thể
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Chưa hoạt động, chưa có doanh thu trong năm
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy	Mới thành lập, chưa hoạt động, chưa có doanh thu trong năm
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong năm
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	Hoạt động sản xuất kinh doanh có lãi trong năm
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	Hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong năm

Giao dịch với các công ty con, công ty liên kết: Xem thuyết minh V.III.1b.

Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản cam kết góp vốn như sau:

Công ty	Số vốn Công ty cam kết góp	Số đã góp tại 31/12/2024	Số còn phải góp
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	357.500.000.000	77.112.500.000	280.387.500.000
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	19.000.000.000	8.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19.000.000.000	1.500.000.000	17.500.000.000
Công ty Cổ phần Giáo dục E- Academy	6.400.000.000	300.000.000	6.100.000.000

Thông tin khác

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 02/2025 ngày 17/02/2025, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Tập đoàn Giáo dục UEP, vốn điều lệ 1.000.000.000 VND, trong đó, Công ty góp 510.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ. Tại ngày lập báo cáo này, Công ty đã góp 200.000.000 VND.

3. Phải thu khách hàng

3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	45.490.905.933	44.199.284.667
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	216.570.531	150.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	22.661.745.001	25.995.193.056
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala (*)	19.847.816.233	18.054.091.611
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	427.160.000	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	2.337.614.168	-
Phải thu các khách hàng khác	31.340.465.629	40.143.546.883
Khách hàng dự án Đa Hội	8.692.247.981	8.692.247.981
Khách hàng dự án Mandala Wyndham Phú Yên	2.115.241.395	2.414.827.212
Khách hàng dự án Apec Aqua Park Bắc Giang (Thuyết minh V.3c)	20.244.248.823	28.822.994.594
Các khách hàng khác	288.727.430	213.477.096
Cộng	76.831.371.562	84.342.831.550

(*) Trong đó, nợ quá hạn là 19.847.816.233 VND.

3b. Phải thu khách hàng dài hạn

Là các khoản phải thu khách hàng mua bất động sản Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang theo chính sách bán hàng trả chậm, có thời gian thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính (Thuyết minh V.3c).

3c. Thông tin bổ sung về các khoản phải thu khách hàng Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu khách hàng ngắn hạn	20.244.248.823	28.822.994.594
Phải thu khách hàng dài hạn	10.277.562.197	11.256.809.243
Cộng (*)	30.521.811.020	40.079.803.837

(*) Trong đó:

Khách hàng áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt
(xem Thuyết minh IV.13)

21.305.436.490

31.828.048.285

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư phải thu các khách hàng đã quá hạn thanh toán theo tiến độ cam kết là 3.426.570.422 VND, trong đó, khách hàng chậm thanh toán trên 3 tháng là 3.249.282.614 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 ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho các bên liên quan	-	61.573.776
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	-	61.573.776
Trả trước cho người bán khác	11.748.605.329	17.647.780.176
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng	-	2.228.347.936
Trang trí Nội thất G.S Việt Nam	-	-
Các nhà cung cấp khác	11.748.605.329	15.419.432.240
Cộng (*)	11.748.605.329	17.709.353.952

(*) Trong đó:

Các nhà cung cấp không thực hiện nghiệm thu, thanh toán trong năm

10.953.361.329

8.996.520.163

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Là các khoản cho vay Bên liên quan, có thời hạn cho vay 12 tháng, mục đích cho vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của bên đi vay, bao gồm:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (lãi suất 0%/năm) ⁽ⁱ⁾	678.500.000	678.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh (lãi suất 5%-12%) ⁽ⁱ⁾	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên Đường Hồng (lãi suất 15%/năm) ⁽ⁱ⁾	-	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi (lãi suất 13%/năm) ⁽ⁱⁱ⁾	9.888.000.000	9.888.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (lãi suất 13%/năm) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	68.000.000.000	98.000.000.000
Cộng	85.566.500.000	124.566.500.000

(i) Các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

(ii) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi: Tài sản đảm bảo là các thành phẩm Bất động sản được hình thành từ dự án Apec Mandala Retreats Kim Bôi tại xóm Mớ Đá, thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình.

(iii) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group: Tài sản đảm bảo là các thành phẩm Bất động sản được hình thành từ dự án Apec Golden Valley Mường Lò tại địa điểm Tổ dân phố số 7, phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái.

6. Các khoản phải thu khác**6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Phải thu các bên liên quan	58.240.029.612	-	48.416.318.623	-
Ông Đinh Quốc Đức - Tạm ứng	530.000.000	-	530.000.000	-
Ông Đinh Quốc Đức - Phải thu tiền góp vốn thực hiện dự án Sông Công	2.050.000.000	-	2.050.000.000	-
Công ty TNHH Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	1.706.223.119	-	1.877.871.039	-
- Chi hộ	189.812.160	-	1.203.761.450	-
- Lãi cho vay	1.516.410.959	-	674.109.589	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala - Chi hộ	1.318.845.085	-	2.406.535.958	-
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Chi hộ	7.890.358.009	-	7.127.444.882	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Quảng Trị - Chi phí thanh lý, giải thể	-	-	129.811.400	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi - Lãi cho vay	8.595.534.905	-	7.306.573.151	-
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên đường Hồng - Lãi cho vay	-	-	1.209.452.056	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Lãi cho vay	36.149.068.494	-	25.778.630.137	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	113.305.968.790	-	128.421.533.909	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	2.719.261.919	-	4.724.702.354	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DPA	634.500.000	-	634.500.000	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	373.025.150	-	571.188.526	-
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án ⁽ⁱ⁾	2.821.695.000	-	2.821.695.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái - Đặt cọc ⁽ⁱⁱ⁾	7.194.490.000	-	7.194.490.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	1.461.098.582	-	1.461.098.582	-
Tạm ứng ⁽ⁱⁱⁱ⁾	97.581.860.829	-	110.626.067.701	-
Bà Trần Thị Đạt	38.360.901.359	-	38.360.901.359	-
Bà Lê Thu Hương	27.893.177.000	-	31.065.177.000	-
Ông Nguyễn Việt Hoàng	14.000.000.000	-	14.000.000.000	-
Bà Phạm Hoài Phương	10.015.990.000	-	20.015.990.000	-
Các cá nhân khác	7.311.792.470	-	7.183.999.342	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	520.037.310	-	387.791.746	-
Cộng	171.545.998.402	-	176.837.852.532	-

(i) 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.

(ii) 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.

(iii) Trong đó số dư khoản tạm ứng để triển khai đầu tư phát triển các dự án tiềm năng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 91.812.534.573 VND.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	31.158.137.730	19.158.137.730
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala - Ủy thác đầu tư ⁽ⁱ⁾	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên ⁽ⁱⁱ⁾	19.158.137.730	19.158.137.730
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	8.272.874.105	7.975.874.105
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7.944.624.105	7.944.624.105
Ký cược, ký quỹ khác	328.250.000	31.250.000
Cộng	39.431.011.835	27.134.011.835
Trong đó:		
Các khoản hợp tác đầu tư lâu ngày, chưa có kết quả phân chia trong năm	27.102.761.835	27.102.761.835

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Ủy thác đầu tư cho Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala theo thỏa thuận giao vốn ủy thác đầu tư ngày 24/12/2024 thực hiện hoạt động đầu tư chứng khoán trong phạm vi các cổ phiếu được niêm yết trên sàn chứng khoán HOSE và HNX số tiền 12.000.000.000 VND, thời gian ủy thác là 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- (ii) 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 đã dừng triển khai, không phát sinh chi phí.
- (iii) 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 từ năm 2021. Năm 2023 và năm 2024, Công ty chưa được chia doanh thu từ các hợp đồng hợp tác này. Do hai bên chưa đối soát được doanh thu – chi phí của dự án.

7. Dự phòng phải thu khó đòi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu tiền bán hàng	213.477.095	213.477.095
Phải thu khác	884.043.956	884.043.956
Phải thu về cho vay	678.500.000	678.500.000
Ứng trước cho người bán	1.129.361.000	-
Cộng	2.905.382.051	1.776.021.051

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.776.021.051	213.477.095
Trích lập dự phòng	1.129.361.000	1.562.543.956
Số cuối năm	2.905.382.051	1.776.021.051

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	293.925.078.259	-	292.456.128.703	-
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	115.731.971.300	-	114.106.751.885	-
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang (OCT5)	71.037.404.541	-	71.020.876.293	-
Dự án Golden Palace Lạng Sơn	88.024.895.519	-	88.280.965.009	-
Dự án khu Đô thị số 5 Phường Túc Duyên	1.057.794.210	-	1.057.794.210	-
Dự án khác	18.073.012.689	-	17.989.741.306	-
Hàng hóa bất động sản	167.636.178.947	-	222.245.021.866	-
Dự án Mandala Phú Yên	152.051.094.623	-	197.781.786.133	-
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang (OCT8)	15.314.834.324	-	24.463.235.733	-
Hàng hóa	12.542.042.791	-	13.506.255.452	-
Cộng	473.833.049.997	-	528.207.406.021	-

Trong đó:

Các dự án đã phát sinh lâu ngày và chưa triển khai 18.930.962.700 18.650.617.605

- (i) Các dự án hầu như không phát sinh thêm chi phí trong năm, do chưa tiếp tục triển khai.
Năm nay, Công ty không có chi phí lãi vay được vốn hóa (Năm trước: 47.727.625 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	84.248.992	307.724.094
Chi phí mua nội thất dự án Phú Yên	1.057.298.643	1.057.298.643
Chi phí mua nội thất dự án Mũi Né	-	77.774.900
Chi phí hoa hồng mua giới, thưởng bán hàng	22.694.655.761	36.526.479.235
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)	2.282.106.736	604.085.240
Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)	19.168.264.133	34.678.109.103
Dự án khác	1.244.284.892	1.244.284.892
Cộng	23.836.203.396	37.969.276.872

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	196.560.414.828	1.788.246.728	518.475.186	3.539.232.509	202.406.369.251
Thanh lý	-	-	(49.989.670)	-	(49.989.670)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(178.321.426.654)	-	-	-	(178.321.426.654)
Số cuối năm	18.238.988.174	1.788.246.728	468.485.516	3.539.232.509	24.034.952.927
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	393.896.126	132.920.909	526.817.035
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	10.320.799.076	929.609.875	483.196.183	760.514.585	12.494.119.719
Khấu hao trong năm	911.949.408	178.824.672	24.863.124	366.013.596	1.481.650.800
Thanh lý	-	-	(49.989.670)	-	(49.989.670)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(6.217.026.740)	-	-	-	(6.217.026.740)
Số cuối năm	5.015.721.744	1.108.434.547	458.069.637	1.126.528.181	7.708.754.109
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	186.239.615.752	858.636.853	35.279.003	2.778.717.924	189.912.249.532
Số cuối năm	13.223.266.430	679.812.181	10.415.879	2.412.704.328	16.326.198.818
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

11. 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	(285.995.978)	51.732.022
Mua trong năm	57.000.000	-	57.000.000
Khấu hao trong năm	-	(34.625.032)	(34.625.032)
Số cuối năm	394.728.000	(320.621.010)	74.106.990

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**12. Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	107.081.636.718	-	107.081.636.718
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	178.321.426.654	178.321.426.654
Thanh lý, nhượng bán	(38.351.678.790)	-	(38.351.678.790)
Số cuối năm	<u>68.729.957.928</u>	<u>178.321.426.654</u>	<u>247.051.384.582</u>

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
------------------------------------	---	---	---

Giá trị hao mòn

Số đầu năm	1.224.860.164	-	1.224.860.164
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	6.217.026.740	6.217.026.740
Khấu hao trong năm	2.075.338.474	3.822.455.963	5.897.794.437
Thanh lý, nhượng bán	(949.108.506)	-	(949.108.506)
Số cuối năm	<u>2.351.090.132</u>	<u>10.039.482.703</u>	<u>12.390.572.835</u>

Giá trị còn lại

Số đầu năm	105.856.776.554	-	105.856.776.554
Số cuối năm	<u>66.378.867.796</u>	<u>168.281.943.951</u>	<u>234.660.811.747</u>

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	153.539.222.349	(7.542.198.690)	145.997.023.659
04 căn Shophouse	1.779.593.292	(68.691.336)	1.710.901.956
52 căn hộ khách sạn	66.950.364.636	(2.282.398.796)	64.667.965.839
Tầng hầm OCT8	46.032.428.917	(3.682.594.315)	42.349.834.602
Trung tâm thương mại OCT8	14.722.055.843	(688.464.935)	14.033.590.908
Khu Bistro	10.023.172.191	(341.699.055)	9.681.473.136
Hạ tầng khác	14.031.607.470	(478.350.253)	13.553.257.217
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	93.512.162.233	(4.848.374.145)	88.663.788.088
Tầng hầm	20.663.614.493	(1.235.324.772)	19.428.289.721
Khu khách sạn, vận hành	71.817.905.165	(3.551.434.875)	68.266.470.290
Hạ tầng khác	1.030.642.575	(61.614.498)	969.028.077
Cộng	247.051.384.582	(12.390.572.835)	234.660.811.747

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng cơ bản dở dang	66.406.020.213	66.406.020.213
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên ⁽ⁱ⁾	58.700.637.271	58.700.637.271
Các dự án khác (*)	7.705.382.942	7.705.382.942
Sửa chữa lớn tài sản cố định	87.500.000	87.500.000
Cộng	66.493.520.213	66.493.520.213
(*) Trong đó:		
Các dự án chưa triển khai	2.219.008.079	2.219.008.079

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên được xây dựng trên diện tích đất 1.426 m² thuộc 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 VND và đang trong quá trình giải phóng mặt bằng. Từ năm 2019, Công ty đã 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.
- Ngày 28 tháng 5 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết định HĐQT số 16/2024/API-QĐ về việc điều chỉnh lại tên, tổng mức đầu tư, tiến độ thực hiện dự án. Theo đó, Công ty đổi tên dự án mới: “Tổ hợp khu dân cư, chung cư phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên”; và điều chỉnh giảm quy mô dự án từ 996,65 tỷ VND xuống còn 435 tỷ VND. Tiến độ thực hiện được điều chỉnh như sau: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý của Dự án vào quý II/2025; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trong quý III và quý IV/2025; và hoàn thiện việc xây dựng chung cư vào quý IV/2026. Hội đồng quản trị đã giao Ban Tổng Giám đốc thực hiện các thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định hiện hành.

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	45.092.238.680	42.763.541.686
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	43.901.675.948	40.389.375.625
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	147.232.777	118.436.293
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	-	330.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19.682.287	-
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	788.712.596	301.100.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	234.935.072	1.624.629.768
Phải trả các nhà cung cấp khác	26.118.204.749	46.581.188.492
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	-	16.482.655.152
Công ty Cổ phần Apec Finance	167.862.132	846.771.948
Các nhà cung cấp khác	25.950.342.617	29.251.761.392
Cộng	71.210.443.429	89.344.730.178

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Là khoản trả trước theo tiến độ của các khách hàng dự án Bất động sản, bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Đa Hội	4.773.842.332	4.773.842.332
Dự án Phú Yên Condotel	56.315.246.943	130.290.324.657
Dự án Phú Yên Shopcenter	14.758.134.164	16.185.555.375
Dự án Phú Yên Shophouse	1.962.582	1.965.114
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	25.354.309.164	9.988.767.433
Dự án Mũi Né	513.203.704	13.812.280.739
Cộng	101.716.698.889	175.052.735.650

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	245.608.944		61.218.987	(1.528.673.161)	44.474.223	1.266.319.453
Thuế TNDN tạm nộp từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	177.561.256		430.460.738	(608.021.994)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	148.957.841		2.700.497.424	(2.704.152.371)	145.302.894	-
Tiền thuê đất	-		143.881.695	(143.881.695)	-	-
Các loại thuế khác	-		4.000.000	(4.000.000)	-	-
Cộng	572.128.041		3.340.058.844	(4.988.729.221)	189.777.117	1.266.319.453

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10% và 8%.

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%.

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(13.042.298.984)	(48.187.112.561)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	11.200.462.047	22.686.890.687
- Các khoản điều chỉnh tăng	11.200.462.047	22.686.890.687
<i>Chi phí lãi vay không được trừ^(*)</i>	11.040.015.314	12.046.685.349
<i>Thù lao HĐQT không tham gia điều hành</i>	-	360.000.000
<i>Chi phí không hợp lệ khác</i>	160.446.733	10.280.205.338
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	(1.841.836.937)	(25.500.221.874)
Thu nhập hoạt động bất động sản	24.884.989.876	(19.037.081.288)
Thu nhập hoạt động khác	(26.726.826.813)	(6.463.140.586)
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức, lợi nhuận được chia)	(3.055.526.889)	(42.681.600)
Lỗ các năm trước được chuyển	(19.037.081.288)	
Thu nhập tính thuế/(Lỗ được chuyển)	(23.934.445.114)	(51.043.125.348)
Hoạt động bất động sản	5.847.908.588	(19.037.081.288)
Hoạt động khác	(29.782.353.702)	(6.505.822.186)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.169.581.718	-
Bù trừ thuế TNDN 1% tạm nộp trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	(739.120.980)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	430.460.738	-

(*) Chi phí lãi vay không được trừ này được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp theo sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

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 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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. 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.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan - lãi vay phải trả</i>	8.424.246.575	11.299.176.346
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	546.082.192	546.082.192
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	7.562.410.959	5.911.917.808
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	-	3.922.039.361
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á- Thái Bình Dương- Bắc Ninh	80.136.986	80.136.986
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	235.616.438	235.616.438
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala	-	603.383.561
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	73.041.276.092	81.550.674.462
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	41.929.707.706	49.650.705.253
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	25.354.779.330	28.173.382.615
Trích trước chi phí dự án Mũi Né	2.610.053.657	-
Chi phí lãi vay phải trả	3.146.735.399	3.726.586.594
Cộng	81.465.522.667	92.849.850.808

18. Phải trả khác

18a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	245.182.488	209.683.652
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	2.852.000	229.165.885
Nhận tiền góp vốn của các tổ chức, cá nhân vào các dự án (*)	128.040.820.083	131.537.716.553
<i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên (Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land góp vốn)</i>	46.760.720.298	46.760.720.298
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	25.168.974.612	28.357.723.351
<i>Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên</i>	45.442.013.450	45.442.013.450
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	403.756.297	795.189.624
<i>Dự án Khu công nghiệp Đa Hội - Bắc Ninh</i>	10.089.389.211	10.182.069.830
Thu hộ kinh phí bảo trì	20.916.120.555	16.719.511.901
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	3.656.110.129	1.963.931.473
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	17.260.010.426	14.755.580.428
Nhận đặt cọc mua nội thất Dự án Mũi Né	518.505.000	1.051.265.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.605.000.000	2.605.000.000
Cổ tức phải trả	656.640.000	531.525.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.375.048.199	35.240.039
Cộng	154.184.202.110	152.919.108.030

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

18b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land (*)	45.860.005.476	45.860.005.476
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	75.391.636	29.435.455
Cộng	45.935.397.112	45.889.440.931

- (*) 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.

19. Vay**19a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn các bên liên quan	120.057.622.354	223.977.457.454
Công ty Cổ phần Apec Land Huế ⁽ⁱ⁾	119.857.622.354	131.357.622.354
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	-	89.449.835.100
Ông Hồ Xuân Vinh	-	200.000.000
Bà Huỳnh Thị Mai Dung	-	2.970.000.000
Bà Vũ Thị Phương Mai	200.000.000	-
Vay ngắn hạn các cá nhân	34.190.000.000	22.077.700.000
Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan	-	185.000.000
(xem thuyết minh số V.19b)		
Ông Hồ Xuân Vinh	-	100.000.000
Bà Vũ Thị Thanh Loan	-	85.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả các cá nhân khác	38.735.700.000	134.235.400.000
(xem thuyết minh số V.19b)		
Cộng	192.983.322.354	380.475.557.454

- (i) Khoản vay Công ty Cổ phần Apec Land Huế, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất áp dụng 0% - 2%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

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

	<u>Vay ngắn hạn bên liên quan</u>	<u>Vay ngắn hạn cá nhân khác</u>	<u>Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan</u>	<u>Vay dài hạn đến hạn trả các cá nhân khác</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	223.977.457.454	22.077.700.000	185.000.000	134.235.400.000	380.475.557.454
Số tiền vay phát sinh	200.000.000	36.850.000.000	-	-	37.050.000.000
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	-	38.735.700.000	38.735.700.000
Số tiền vay đã trả	(15.158.470.949)	(24.737.700.000)	(185.000.000)	(134.235.400.000)	(174.316.570.949)
Trả bằng bù trừ công nợ	(88.961.364.151)	-	-	-	(88.961.364.151)
Cộng	120.057.622.354	34.190.000.000	-	38.735.700.000	192.983.322.354

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19b. Vay dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay dài hạn các bên liên quan</i>	80.000.000	-
Bà Nguyễn Thu Hương	30.000.000	-
Ông Nguyễn Việt Cường	50.000.000	-
<i>Vay dài hạn các cá nhân khác</i>	128.454.000.000	69.480.000.000
Cộng	128.534.000.000	69.480.000.000

- (*) Khoản vay được Công ty huy động vốn từ các cá nhân thông qua ký kết các hợp đồng vay vốn Asaving/ A-Exchange với các khách hàng do đối tác (gồm: CTCP Tập đoàn Apec Group và CTCP Apec Finance) tìm kiếm và giới thiệu, khách hàng tiến hành mua sản phẩm tài chính Asaving/ A-Exchange của Công ty dưới hình thức ký hợp đồng trực tiếp hoặc hợp đồng điện tử. Tài sản của bên cho vay được Công ty quản lý thông qua ứng dụng Apec Finance của CTCP Apec Finance. Các khoản vay không có tài sản đảm bảo. Lãi suất vay trong hạn từ 7%/năm đến 14%/năm, thời hạn cho vay từ 12 tháng đến 54 tháng. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 100% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả. Đối với từng lần huy động vốn thành công, Công ty sẽ chi trả phí thu xếp vốn với tỷ lệ từ 1,5% đến 3,3%, tính trên số vốn huy động được.

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>
Số cuối năm				
Vay dài hạn bên liên quan	80.000.000	-	80.000.000	
Vay dài hạn các cá nhân	167.189.700.000	38.735.700.000	128.454.000.000	
Cộng	167.269.700.000	38.735.700.000	128.534.000.000	
	-			
Số đầu năm				
Vay dài hạn bên liên quan	2.260.000.000	625.000.000	1.720.000.000	
Vay dài hạn các cá nhân	201.640.400.000	133.795.400.000	67.760.000.000	
Cộng	203.900.400.000	134.420.400.000	69.480.000.000	-

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay dài hạn bên liên quan	-	80.000.000	-	-	80.000.000
Vay dài hạn các cá nhân khác	69.480.000.000	114.879.800.001	(17.170.100.001)	(38.735.700.000)	128.454.000.000
Cộng	69.480.000.000	114.959.800.001	(17.170.100.001)	(38.735.700.000)	128.534.000.000

19c. 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	840.839.760.000	102.441.789.873	943.281.549.873
Lỗi trong năm trước	-	(48.187.112.561)	(48.187.112.561)
Số dư cuối năm trước	840.839.760.000	54.254.677.312	895.094.437.312
Số dư đầu năm nay	840.839.760.000	54.254.677.312	895.094.437.312
Lỗi trong năm nay	-	(14.211.880.702)	(14.211.880.702)
Số dư cuối năm nay	840.839.760.000	40.042.796.610	880.882.556.610

20b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	84.083.976	84.083.976
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	84.083.976	84.083.976
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	84.083.976	84.083.976
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán bất động sản	187.743.704.036	173.529.958.522
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	84.522.648.208	51.759.218.217
Dự án Apec Mandala Phú Yên	103.221.055.828	121.770.740.305
Doanh thu cho thuê lại đất	-	8.468.436.030
Doanh thu bán hàng hóa	16.668.489.482	10.481.414.367
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	365.729.090
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư ⁽ⁱ⁾	5.168.271.585	2.400.000.000
Doanh thu kinh doanh khách sạn	-	4.816.878.858
Cộng	209.580.465.103	200.062.416.867

(i) Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	5.168.271.585	2.400.000.000
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	(23.972.284.287)	(1.224.860.164)
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	(18.804.012.702)	1.175.139.836

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

Xem thuyết minh VIII.1b

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.13.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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:

Năm nay: Không phát sinh

Năm trước:	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch
Doanh thu	8.468.436.030	121.636.807	8.346.799.223
Giá vốn	(2.655.204.689)	(42.587.595)	(2.612.617.094)
Lợi nhuận gộp	5.813.231.341	79.049.212	5.734.182.129

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán bất động sản	99.954.116.557	95.490.061.807
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	46.331.149.946	26.136.286.742
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	53.622.966.611	69.353.775.065
Giá vốn cho thuê lại đất	-	2.655.204.689
Giá vốn hàng hóa	8.867.931.397	5.826.158.687
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (*)	911.949.408	5.297.757.376
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	24.253.689.771	1.224.860.164
Giá vốn kinh doanh khách sạn	-	19.715.668.415
Cộng	133.987.687.133	130.209.711.138

- (*) Giá vốn dịch vụ cung cấp trong năm là chi phí khấu hao vận hành dự án Khu công nghiệp Đa Hội. Trong năm dự án không phát sinh doanh thu.

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.090.917.498	1.847.991.804
Lãi tiền cho vay	12.501.701.481	24.182.121.098
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	42.681.600
Lãi phát sinh khi công ty con giải thể	3.055.526.889	-
Lãi bán cổ phiếu	-	1.163.118
Cộng	17.648.145.868	26.073.957.620

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	26.984.670.021	38.076.798.251
Chi phí chiết khấu thanh toán	478.338.492	7.623.519.765
Dự phòng tổn thất đầu tư	28.764.298.027	11.368.532.768
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	37.340.000	2.445.549.568
Chi phí giải thể Công ty con	-	570.188.600
Chi phí thu xếp vốn	4.537.914.400	3.494.034.038
Các chi phí tài chính khác	9.353.385	2.204
Cộng	60.811.914.325	63.578.625.194

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	11.250.000
Chi phí công cụ dụng cụ	6.075.756	6.075.756
Chi phí hoa hồng môi giới	22.694.022.859	14.464.434.263
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	6.314.287.352	5.179.363.779
Dự án Mandala Wyndham Phú Yên	15.384.612.239	8.540.928.765
Các dự án khác	995.123.268	744.141.719
Chi phí quảng cáo	-	5.989.007.163
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.264.215.663	2.104.059.143
Các chi phí khác	868.613.059	1.170.370.367
Cộng	24.832.927.337	23.745.196.692

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	18.513.218.699	27.526.591.673
Chi phí vật liệu quản lý	117.707.612	255.293.115
Chi phí đồ dùng văn phòng	88.553.595	70.084.168
Chi phí khấu hao tài sản cố định	322.920.940	333.637.657
Thuế, phí và lệ phí	6.845.400	7.806.586
Dự phòng phải thu khó đòi	1.129.361.000	1.562.543.956
Các chi phí dịch vụ mua ngoài	2.176.982.269	2.663.727.099
Chi phí bằng tiền khác	539.828.213	1.902.407.625
Cộng	22.895.417.728	34.322.091.879

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	117.707.612	451.105.849
Chi phí nhân công	18.513.218.699	27.611.991.673
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.414.070.269	5.635.453.354
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.070.439.394	49.489.174.519
Chi phí khác	2.874.561.410	6.429.599.338
Cộng	88.989.997.384	89.617.324.733

8. Lãi trên cổ phiếu

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

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Mua cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi bằng hoàn tạm ứng cá nhân và bù trừ khoản cho vay	-	81.612.000.000
Thu hồi tiền đầu tư vào Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô (công ty con) bằng hình thức bù trừ khoản đi vay và với lãi vay phải trả	92.883.403.512	-

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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VIII. 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 (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

Công ty chỉ phát sinh giao dịch trả lãi vay cho một số thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt, với tổng số tiền 96.777.561 VND (Năm trước: 349.573.700 VND)

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, V.6.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức vụ	Tiền lương	Thù lao	Cộng
Năm nay				
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch HĐQT (từ 10/5/2024)	-	81.915.774	81.915.774
Ông Nguyễn Văn Ly	Chủ tịch HĐQT (đến 10/5/2024)	431.581.211	42.903.226	474.484.437
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	63.841.000	63.841.000
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên HĐQT	-	72.957.645	72.957.645
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên HĐQT (từ 10/5/2024)	-	38.548.387	38.548.387
Bà Nguyễn Phương Dung	Tổng Giám đốc (từ 10/5/2024)	333.062.339	38.548.387	371.610.726
	Thành viên BKS (đến 10/5/2024)			
Ông Phạm Văn Dũng (*)	Tổng Giám đốc (đến 10/5/2024)	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng BKS	-	38.304.000	38.304.000
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên BKS	-	25.536.000	25.536.000
Bà Nguyễn Thu Hương	Thành viên BKS (từ 10/5/2024)	-	16.419.355	16.419.355
Bà Vũ Thị Thanh Loan	Quyền Kế toán trưởng	412.271.924	-	412.271.924
Cộng		1.176.915.474	418.973.774	1.595.889.248

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Chức vụ	Tiền lương	Thù lao	Cộng
<i>Năm trước</i>				
Ông Nguyễn Văn Ly	Chủ tịch HĐQT (từ 29/6/2023)	1.488.015.378	95.000.000	1.583.015.378
Bà Nguyễn Thị Thanh	Chủ tịch HĐQT (đến 29/6/2023)	-	140.000.000	140.000.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	-	49.000.000	49.000.000
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	65.000.000	65.000.000
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên HĐQT	-	91.000.000	91.000.000
Ông Nguyễn Văn Ly	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	-	39.000.000	39.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng BKS	-	21.290.323	21.290.323
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên BKS	-	24.000.000	24.000.000
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên BKS	-	-	-
Ông Phạm Văn Dũng	Tổng Giám đốc	69.285.545	-	69.285.545
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	283.110.890	-	283.110.890
Bà Nguyễn Hoài Giang	Kế toán trưởng	761.630.598	-	761.630.598
Cộng		2.602.042.411	524.290.323	3.126.332.733

(*) Ông Phạm Văn Dũng không hưởng lương tại Công ty

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 Cổ phần Apec Land Huế	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 (giải thể, đóng mã số thuế từ 12/7/2024)
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty con
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty liên kết của công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
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 Tập đoàn Apec Group	Bên liên quan của Thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	Công ty nhận vốn góp
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	Công ty nhận vốn góp

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần APEC Land Huế		
Lãi vay phải trả Công ty con	1.650.493.151	4.356.849.315
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô		
Lãi vay phải trả Công ty con	-	2.446.863.989
Thu hồi khoản đầu tư bằng hình thức bù trừ với khoản vay Công ty con	88.961.364.151	-
Bù trừ lãi vay phải trả	3.922.039.361	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên		
Góp vốn bằng tiền	4.000.000	485.141.713
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy		
Góp vốn bằng tiền gửi ngân hàng	300.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi		
Doanh thu bán hàng hóa	270.250.000	-
Cho vay	-	91.612.000.000
Lãi cho vay phải thu	1.288.961.754	5.834.723.836
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala		
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê khách sạn	4.800.000.000	11.174.999.022
Sử dụng dịch vụ, mua hàng hóa	1.701.181.257	1.979.762.669
Cho vay	-	11.000.000.000
Thu lại gốc cho vay	-	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.057.144	2.649.091.716
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam		
Doanh thu bán hàng hóa	527.906.153	10.481.414.367
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh		
Sử dụng dịch vụ, mua hàng hóa	133.646.026	478.024.230
Doanh thu cung cấp dịch vụ	395.518.519	-
Lãi cho vay phải thu	842.301.370	538.904.110
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương		
Phí dịch vụ tư vấn phải trả	-	300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam		
Doanh thu chuyển nhượng diện tích sàn thương mại	-	47.874.313.638
Chi phí thuê văn phòng	1.406.437.584	1.353.591.017
Giảm trừ doanh thu khối lượng thi công dự án	(467.749.762)	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group		
Lãi cho vay	10.370.438.357	16.350.000.000
Chi phí sử dụng dịch vụ, mua hàng hóa	384.760.846	9.352.479.400

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.3a, V.4, V.5, V.6a, V.12, V.15 và V.17.

2. Giao dịch và số dư với đối tác trọng yếu

Đối tác trọng yếu của Công ty là Công ty Cổ phần Apec Finance. Trong năm chỉ có giao dịch cung cấp dịch vụ thu xếp vốn, số tiền 4.537.914.400 VND (năm trước: 1.364.795.100 VND).

Công nợ với đối tác trọng yếu khác được trình bày tại thuyết minh số V.6a.

3. Thông tin về bộ phận

Trong năm, 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	4.800.000.000	4.800.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	12.000.000.000	16.800.000.000
Trên 5 năm	-	-
Cộng	<u>16.800.000.000</u>	<u>21.600.000.000</u>

Các tài sản cho thuê hoạt động bao gồm:

- Cho Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala - Chi nhánh Bắc Giang thuê toàn bộ mặt bằng, trang thiết bị, cơ sở vật chất và tiện ích tại tòa nhà chung cư hỗn hợp OCT8A Mandala Luxury Apartmant – thuộc dự án APEC AQUA PARK tại số 55 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Ngô Quyền, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang với giá thuê 200.000.000 VND/tháng. Thời hạn cho thuê là 5 năm, tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2023.
- Cho Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala - Chi nhánh Phú Yên thuê toàn bộ mặt bằng, trang thiết bị, cơ sở vật chất và tiện ích tại tòa nhà thuộc dự án APEC Mandala Wyndham Phú Yên tại Đại lộ Hùng Vương, Phường 7, TP Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên với giá thuê 200.000.000 VND/tháng. Thời hạn cho thuê là 5 năm, tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2023.

5. Các cam kết thuê tài sản

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai phải trả từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	15.502.987.990	13.205.535.531
Trên 1 năm đến 5 năm	22.885.153.189	32.650.296.407
Trên 5 năm	-	404.574.015
Cộng	<u>38.388.141.179</u>	<u>46.260.405.953</u>

Các cam kết thuê hoạt động bao gồm:

- Thuê từ các chủ sở hữu 92 căn hộ condotel thuộc dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên với tổng giá thuê trong năm là 11.015.375.631 VND. Thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ (tháng 3 năm 2022), lãi suất áp dụng theo cam kết tương ứng với 7% - 12%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng).
- Thuê từ các chủ sở hữu 7 căn hộ chung cư thuộc dự án Apec Aqua Park Bắc Giang với tổng giá thuê trong năm là 1.683.778.131 VND. Thời hạn thuê từ 05 đến 08 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ (năm 2021), lãi suất áp dụng theo cam kết tương ứng với 13%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng).
- Thuê từ các chủ sở hữu 1 căn hộ chung cư thuộc dự án Apec Aqua Park Bắc Giang với tổng giá thuê trong năm là 184.462.733 VND. Thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ (23/03/2023), lãi suất áp dụng theo cam kết tương ứng với 8%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng).
- Thuê từ các chủ sở hữu 20 căn hộ chung cư thuộc dự án Apec Aqua Park Bắc Giang. Thời hạn thuê trong vòng 02 năm nhưng không quá tháng 03 năm 2027, kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ (tháng 11 năm 2024), cam kết trả thu nhập cố định hàng tháng từ 7.000.000 đến 15.000.000 VND/tháng tùy căn hộ.

Sau khi hết thời hạn chương trình cho thuê, chủ sở hữu các căn hộ này có thể lựa chọn tham gia chương trình ủy thác quản lý, vận hành căn hộ và được hưởng phần chia lợi nhuận trước thuế theo tỷ lệ dự kiến 80% cho Bên cho thuê và 20% cho Bên Thuê (sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí vận hành, quản lý để duy trì chương trình ủy thác và các nghĩa vụ tài chính theo pháp luật).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

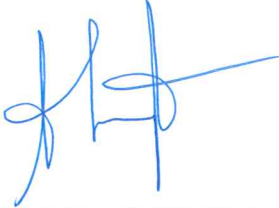
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. 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.

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu



Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng



Vũ Thị Thanh Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Dung

