

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 3
3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 45

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Khái quát về Công ty

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

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

Trụ sở hoạt động

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

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

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

Đại diện theo pháp luật

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

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Kiểm toán viên

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

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

Thay mặt Hội đồng quản trị -

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thị Thanh

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Head Office : 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Hồ Chí Minh City, Vietnam
Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970 kttv@a-c.com.vn
Branch in Hà Nội : 40 Giang Võ St., Đống Đa Dist., Hà Nội City, Vietnam
Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869 kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, Lê Hồng Phong II Urban Area, Phước Hải Ward, Nha Trang City, Vietnam
Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Cần Thơ : I5-13 Võ Nguyên Giáp St., Cái Rang Dist., Cần Thơ City, Vietnam
Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996 kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0551/22/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022, từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Đức - Giám đốc

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2022

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.982.459.696.591	2.235.155.479.693
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	29.003.641.307	65.144.370.054
1. Tiền	111		17.305.582.615	42.946.311.362
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.698.058.692	22.198.058.692
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		251.709.825.512	285.693.003.699
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.915.105.482	6.915.105.482
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(1.550.786.000)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	246.345.506.030	278.777.898.217
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		430.607.077.616	296.509.106.962
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	161.615.215.897	142.725.381.994
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	44.727.864.002	64.837.725.076
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	164.678.500.000	678.500.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	60.138.974.812	88.820.976.987
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(553.477.095)	(553.477.095)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.216.548.393.589	1.525.802.869.197
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.216.548.393.589	1.525.802.869.197
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		54.590.758.567	62.006.129.781
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	15.340.642.080	19.315.653.614
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		38.769.700.746	42.109.595.644
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	480.415.741	580.880.523
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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		610.225.213.255	614.964.303.269
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		358.643.080.851	350.938.292.215
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	58.646.055.838	78.778.699.932
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	215.904.832.200	215.904.832.200
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	84.092.192.813	56.254.760.083
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		137.357.030.947	122.948.009.162
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	137.082.986.325	122.619.148.540
<i>Nguyên giá</i>	222		159.328.036.497	140.941.558.352
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(22.245.050.172)	(18.322.409.812)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	274.044.622	328.860.622
<i>Nguyên giá</i>	228		711.048.000	711.048.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(437.003.378)	(382.187.378)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		79.118.282.099	79.104.645.735
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	79.118.282.099	79.104.645.735
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		6.891.261.921	6.886.301.921
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	6.868.301.921	6.868.301.921
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.21d	22.960.000	18.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		28.215.557.437	55.087.054.236
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	28.215.557.437	55.087.054.236
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		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.592.684.909.846	2.850.119.782.962

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.696.791.793.988	2.005.044.947.283
I. Nợ ngắn hạn	310		1.384.393.456.421	1.938.895.288.320
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	210.638.981.893	227.565.533.062
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	252.161.870.970	620.799.438.471
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	18.725.367.359	33.307.579.200
4. Phải trả người lao động	314		2.786.133.952	7.553.361.820
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	189.769.095.032	251.988.037.163
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	161.638.715.121	159.561.403.914
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	548.372.403.650	637.819.046.246
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		300.888.444	300.888.444
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		312.398.337.567	66.149.658.963
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	45.860.005.476	45.860.005.476
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	250.334.300.000	9.572.669.240
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.18	16.204.032.091	10.716.984.247
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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		895.893.115.858	845.074.835.679
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	895.893.115.858	845.074.835.679
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		382.200.000.000	382.200.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		382.200.000.000	382.200.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		135.563.589.998	135.563.589.998
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.293.626.226	1.293.626.226
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		373.079.128.973	322.291.850.619
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		322.291.850.619	322.291.850.619
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		50.787.278.354	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.756.770.661	3.725.768.836
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		2.592.684.909.846	2.850.119.782.962

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Thị Thanh

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

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

Đơn vị tính: VND

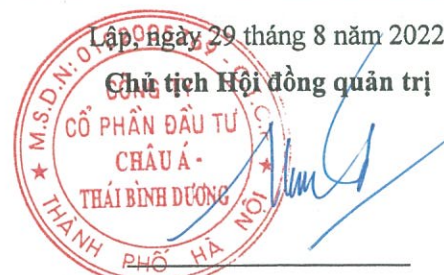
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	576.081.233.356	381.717.485.390
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	4.616.895.189
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		576.081.233.356	377.100.590.201
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	407.294.935.108	280.077.117.231
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		168.786.298.248	97.023.472.970
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10.025.147.892	7.794.642.314
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	24.697.533.560	12.829.402.284
Trong đó: chi phí lãi vay	23		23.146.333.265	13.582.136.347
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	38.432.437.190	17.892.385.777
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	27.766.540.435	34.227.285.997
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		87.914.934.955	39.869.041.226
12. Thu nhập khác	31	VI.7	7.964.867.806	5.676.962.581
13. Chi phí khác	32	VI.8	17.116.404.450	561.802.483
14. Lợi nhuận khác	40		(9.151.536.644)	5.115.160.098
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		78.763.398.311	44.984.201.324
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	22.458.070.288	13.797.444.030
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.18	5.487.047.844	2.785.745.758
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>50.818.280.179</u>	<u>28.401.011.536</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	V.19	<u>50.787.278.354</u>	<u>28.383.880.821</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	V.19	<u>31.001.825</u>	<u>17.130.715</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>1.329</u>	<u>802</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>1.329</u>	<u>802</u>

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang



Nguyễn Thị Thanh

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		78.763.398.311	44.984.201.324
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, V.10	3.977.456.360	3.661.215.659
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	1.550.786.000	(990.716.300)
- 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.3	(8.525.147.892)	(7.794.642.314)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	23.146.333.265	13.582.136.347
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		98.912.826.044	53.442.194.716
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		22.174.662.134	89.319.575.451
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		287.560.218.540	19.037.156.480
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(453.666.022.800)	(175.888.815.120)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		30.846.508.333	5.865.689.084
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	416.218.600
- Tiền lãi vay đã trả	14		(9.682.419.377)	(5.644.658.713)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(33.866.723.381)	(6.687.188.126)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	12.783.291
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(57.720.950.507)	(20.127.044.337)
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		(1.060.496.338)	(91.097.500)
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		(187.400.000.000)	(146.613.720.571)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		55.832.392.187	84.028.389.369
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2e	(4.960.000)	(3.000.000)
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		6.501.038.304	12.550.645.830
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(126.132.025.847)	(50.128.782.872)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			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.17	495.245.692.541	221.827.908.244
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(347.526.604.934)	(277.527.642.502)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.840.000)	(2.907.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		147.712.247.607	(55.702.641.258)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(36.140.728.747)	(125.958.468.467)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	65.144.370.054	168.520.215.869
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	29.003.641.307	42.561.747.402

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thị Thanh

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn: 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn thường trên 12 tháng.

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

5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Trong 6 tháng đầu năm, doanh thu bán bất động sản của Tập đoàn tăng trưởng mạnh chủ yếu từ hoạt động bán bất động sản tại các dự án Apec Mandala Phú Yên, đường Đại lộ Hùng Vương, phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên của Công ty mẹ và Dự án Royal Park Huế của Công ty Cổ phần Apec Land Huế.

6. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 07 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

6a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

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

6b. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Khu Thanh Sơn, phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	30 Lê Lợi, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam	Tầng 3 nhà 205, đường Lê Hoàn, phường Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Ngã 3 Bắc Nam, tổ 22, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	Tầng 9, tòa nhà HCC, 28 Lý Thường Kiệt, phường Vĩnh Ninh, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	90,16%	90,16%	90,16%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang, Tháp Chàm, Ninh Thuận	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	55%	55%	55%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Quảng Trị	91 Lê Duẩn, phường Đông Thanh, thành phố Đông Hà, Quảng Trị	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	51%	51%	51%

6c. Tình hình hoạt động của các Công ty con trong kỳ

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

Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh có hoạt động kinh doanh bị lỗ liên tục từ năm 2019 đến nay. Trong 6 tháng đầu năm 2022, Công ty phải thu hồi một số căn hộ đã bán theo yêu cầu pháp lý và yêu cầu của khách hàng. Mảng kinh doanh khách sạn đạt công suất thấp (xem thuyết minh VII.4).

Công ty Cổ phần Apec Land Huế hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường, bất động sản dự án Royal Park Huế tiếp tục được mở bán bàn giao cho khách hàng.

6d. Danh sách công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tập đoàn chỉ đầu tư vào 01 công ty liên kết là Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam có trụ sở chính tại TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Tập đoàn tại công ty liên kết này là 25,08% (không thay đổi so với số đầu năm).

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

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

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, có 232 nhân viên đang làm việc tại các Công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 213 nhân viên).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

- 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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Tập đoàn so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn 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.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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.

7. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao

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 kỳ.

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50
Máy móc thiết bị	3 - 5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3-7

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Chính sách bàn giao và thu hồi căn hộ

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Tiền lãi

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

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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

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 bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

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.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

17. 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.

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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	61.181.775	484.545.184
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.148.189.238	36.666.114.512
Tiền gửi tại Công ty chứng khoán (*)	96.211.602	5.795.651.666
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	11.698.058.692	22.198.058.692
Cộng	<u>29.003.641.307</u>	<u>65.144.370.054</u>

(*) Là số dư Tài khoản mở tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (Bên 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	-	2.558.996.300
Trích lập dự phòng bổ sung	1.550.786.000	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(990.716.300)
Số cuối kỳ	1.550.786.000	1.568.280.000

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 04 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 3%/năm đến 6,7%/năm. Các khoản tiền gửi này có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

Trong đó: Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân, có số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 là 129.376.354.607 VND, đã được cầm cố để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay thấu chi tại ngân hàng.

2c. Đầu tư vào công ty liên kết

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107001302 thay đổi 04 ngày 21 tháng 8 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam có vốn điều lệ là 39.874.500.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn sở hữu 1.000.000 cổ phần, tương ứng 25,8% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam (không thay đổi so với số đầu 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Giá gốc	10.000.000.000	10.000.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(3.131.698.079)	(3.131.698.079)
Cộng	6.868.301.921	6.868.301.921

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại công ty liên kết như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	6.868.301.921	7.309.224.100
Tăng (giảm) trong kỳ (*)	-	-
Số cuối kỳ	6.868.301.921	7.309.224.100

(*) Công ty liên kết không lập báo cáo tài chính cho giai đoạn 6 tháng đầu năm.

Tình hình hoạt động của công ty liên kết

Không có thông tin về hoạt động của Công ty liên kết trong kỳ.

Giao dịch với công ty liên kết

Trong kỳ, Tập đoàn chỉ phát sinh giao dịch bán hàng hóa cho công ty liên kết, số tiền 215.743.183 VND (kỳ trước là 73.081.222 VND).

2d. Đầu tư vào đơn vị khác

Là khoản Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh (công ty con) góp vốn vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Xử lý Môi trường.

2e. Giá trị hợp lý

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tập đoàn 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.

3. Phải thu khách hàng

3a. Phải thu ngắn hạn khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	13.447.786.961	156.987.289
Ông Phạm Duy Hưng	115.500.000	115.500.000
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	233.002.636	41.487.289
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	9.802.399.225	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala - Chi nhánh Bắc Ninh	3.296.885.100	-
Phải thu các khách hàng khác (Dự án Bất động sản)	148.167.428.936	142.568.394.705
Dự án Đa Hội	7.861.043.870	7.046.312.190
Dự án Mandala Phú Yên	11.875.135.148	13.732.282.981
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang (*)	29.810.348.476	21.443.659.314
Dự án Royal Park Bắc Ninh (*)	55.929.075.145	62.022.565.474
Dự án Royal Park Huế	40.165.882.574	38.116.778.891
Các khách hàng khác	2.525.943.723	206.795.855
Cộng	161.615.215.897	142.725.381.994

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

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

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

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

3a. Phải thu dài hạn khách hàng

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang (*)	58.646.055.838	78.778.699.932
Cộng	58.646.055.838	78.778.699.932

(*) Tổng số phải thu khách hàng dự án Apec Aquapark Bắc Giang là 140.393.637.143 VND. Trong đó, số phải thu các khách hàng nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ 95% giá trị hợp đồng mua bán là 50.005.876.198 VND; số phải thu các khách hàng còn lại (nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng tối thiểu 30% giá trị hợp đồng mua bán) là 90.387.760.945 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, số dư phải thu các khách hàng đã quá hạn thanh toán theo tiến độ cam kết là 28.467.966.524 VND, trong đó, khách hàng chậm thanh toán trên 3 tháng là 22.005.968.183 VND. Công ty đang tiếp tục đôn đốc khách hàng thanh toán, trước khi áp dụng biện pháp thu hồi căn hộ.

4. Trả trước cho người bán

4a. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	200.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	200.000.000	100.000.000
Trả trước cho người bán khác	44.527.864.002	64.737.725.076
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Liên Minh	-	5.544.299.427
Công ty Cổ phần Sáng Ban Mai	4.596.095.504	4.596.095.504
Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Hương Thủy	2.564.626.000	2.564.626.000
Các nhà cung cấp khác	37.367.142.498	52.032.704.145
Cộng	44.727.864.002	64.837.725.076

4b. Trả trước cho người bán dài hạn

Là khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên – Bên liên quan (Bên A) theo Hợp đồng thuê lại đất có cơ sở hạ tầng số 02082021/2021/HDKCN/APTN-API ngày 16 tháng 09 năm 2021. Theo hợp đồng này, Bên A đồng ý cho Công ty (Bên B) thuê các lô đất có kèm theo cơ sở hạ tầng với tổng diện tích 520.378 m² để đầu tư nhà, xưởng, công trình phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và dự án đầu tư được quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do cơ quan Nhà nước cấp cho Bên A. Thời hạn thuê từ ngày bàn giao các lô đất đến ngày hết hạn theo Giấy chứng nhận đầu tư số 172031000013 do Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 09 tháng 04 năm 2015 cho Bên A.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (lãi suất 0%/năm)	678.500.000	678.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (lãi suất 13% - 15%/năm)	155.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (lãi suất 8%/năm)	9.000.000.000	-
Cộng	164.678.500.000	678.500.000

6. Phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	3.989.604.056	-	31.705.523.422	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha	61.409.390	-	61.409.390	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Phải thu về lãi vay	2.652.054.794	-	984.986.302	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	-	-	30.659.127.730	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala - Chi hệ tiền điện nước	819.098.776	-	-	-
Ông Phạm Duy Hưng - Tạm ứng	100.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam - Tiền lãi cho vay	357.041.096	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	56.149.370.756	-	57.115.453.565	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản ⁽ⁱ⁾	2.515.475.623	-	6.272.941.392	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DPA	634.500.000	-	634.500.000	-
Dự thu các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay	4.719.271.529	-	6.241.425.466	-
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án ⁽ⁱⁱ⁾	2.821.695.000	-	-	-
Ký cược, ký quỹ khác	1.461.098.582	-	1.486.098.582	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái - Đặt cọc ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7.194.490.000	-	-	-
Tạm ứng	12.035.074.219	-	18.603.199.438	-
Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Tỉnh Thừa Thiên Huế ^(iv)	22.408.880.000	-	22.408.880.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.358.885.803	-	1.468.408.687	-
Cộng	60.138.974.812	-	88.820.976.987	-

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

- (ii) Ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Nhà Máy Xử lý rác thải huyện Tây Hòa, số quyết định đầu tư 2079/QĐ-UBND do UBND tỉnh Phú Yên cấp ngày 14/12/2020. Thời hạn hoàn thành dự án, đưa dự án vào hoạt động là 21 tháng kể từ ngày quyết định đầu tư 14/12/2020. Dự án đang trong giai đoạn khảo sát, thiết kế xây dựng.
- (iii) Đặt cọc để nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái theo Hợp đồng đặt cọc số 2004/2022/VT-API ngày 20 tháng 4 năm 2022, số tiền đặt cọc là 7.194.490.000 VND tương ứng với 100% giá trị hợp đồng, thời hạn đặt cọc đến ngày 31 tháng 12 năm 2022.
- (iv) Là khoản phải thu Ban quản lý khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế về chi phí đền bù, đầu tư hạ tầng, tiền sử dụng đất của dự án Royal Park Huế đã chi trả hộ.

6b. Phải thu dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên ⁽ⁱ⁾	30.659.127.730	-
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn ⁽ⁱⁱ⁾	7.944.624.105	7.944.624.105
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án ⁽ⁱⁱⁱ⁾	45.457.190.978	48.278.885.978
Ký cược, ký quỹ khác	31.250.000	31.250.000
Cộng	<u>84.092.192.813</u>	<u>56.254.760.083</u>

- (i) Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên cho Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0108/2019/HĐHTKD-APEC ngày 01 tháng 8 năm 2019. Hiện tại dự án vẫn đang triển khai đầu tư, chưa hoàn thành, chưa có kết quả phân chia.
- (ii) Khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn theo 03 hợp đồng về việc cùng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án khu xử lý rác và lò đốt rác thải sinh hoạt tại 03 phường, tỉnh Bắc Ninh. Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, do Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn là bên thực hiện công tác kế toán và quyết toán thuế. Tổng số Công ty phải góp là 7.957.000.000 VND, số đã góp là 7.944.624.105 VND, 03 dự án đang triển khai hoạt động, đã có doanh thu, số lãi hợp tác kinh doanh được chia trong kỳ này là 1.500.000.000 VND (kỳ trước là 90.714.117 VND) (xem thuyết minh số VI.3).
- (iii) Bao gồm các khoản ký quỹ thực hiện dự án:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án đầu tư Nhà Máy Xử lý rác thải huyện Tây Hòa	-	2.821.695.000
Dự án Dubai Ninh Thuận tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận.	39.221.822.748	39.221.822.748
Dự án Royal Park Huế tại Ban quản lý Khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế	1.380.368.230	1.380.368.230
Dự án Royal Park Bắc Ninh	4.855.000.000	4.855.000.000
	<u>45.457.190.978</u>	<u>48.278.885.978</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Nguyên liệu, vật liệu</i>	-	-	358.131.678	-
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</i>	531.692.277.469	-	492.972.020.528	-
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	113.015.170.846	-	118.856.346.189	-
Dự án Aqua Park Bắc Giang (OCT5)	69.417.278.576	-	67.894.610.057	-
Dự án Golden Palace Lạng Sơn ⁽ⁱ⁾	86.694.867.261	-	85.907.027.373	-
Dự án Royal Park Huế	236.371.079.024	-	201.527.162.853	-
Dự án khu Đô thị số 5 Phường Túc Duyên	1.057.794.210	-	1.057.794.210	-
Dự án Apec Dubai Tower Ninh Thuận	7.671.498.339	-	1.474.432.547	-
Dự án khác	17.464.589.213	-	16.254.647.299	-
<i>Hàng hóa bất động sản</i>	670.599.080.559	-	1.017.753.371.219	-
Dự án Mandala Phú Yên	436.434.532.361	-	779.616.858.108	-
Dự án Aqua Park Bắc Giang (OCT8)	182.766.024.529	-	200.484.603.504	-
Dự án Royal Park Bắc Ninh ⁽ⁱⁱ⁾	51.398.523.669	-	37.651.909.607	-
<i>Hàng hóa</i>	14.257.035.561	-	14.719.345.772	-
Cộng	1.216.548.393.589	-	1.525.802.869.197	-

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

(ii) Hàng hóa bất động sản của Dự án Royal Park Bắc Ninh tăng trong năm, số tiền 13.746.614.062 VND do thu hồi lại 07 căn hộ do khách hàng trả lại theo yêu cầu kết luận thanh tra của UBND tỉnh Bắc Ninh (xem thuyết minh VII.4). Chi phí bồi thường hợp đồng và Lỗ phát sinh từ việc thu hồi lại các căn hộ này lần lượt là 5.644.218.684 và 9.919.232.672 VND (xem thuyết minh VI.8).

Chi phí lãi vay vốn hóa kỳ này là 1.056.324.999 VND (kỳ trước là 10.069.297.342 VND).

Thông tin về các dự án dở dang:

Dự án	Tiến độ dự án
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	Dự án đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng của Giai đoạn 2
Dự án Aqua Park Bắc Giang	Công ty đang tiếp tục thi công Tòa nhà OCT 5 của Dự án
Dự án Golden Palace Lạng Sơn	Dự án đang trong giai đoạn khảo sát và thiết kế xây dựng
Dự án Royal Park Huế	Dự án đang trong giai đoạn xây dựng các khu C và D

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	184.461.615	61.529.100
Chi phí bán hàng dự án Royal Park Huế	14.519.580.465	18.234.675.896
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	636.600.000	1.019.448.618
Cộng	15.340.642.080	19.315.653.614

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	7.957.633.938	3.630.217.443
Chi phí hoa hồng môi giới, thưởng bán hàng	20.257.923.499	51.456.836.793
Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)	1.102.925.185	1.771.368.465
Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)	18.112.213.734	48.200.998.820
Dự án khác	1.042.784.580	1.484.469.508
Cộng	<u>28.215.557.437</u>	<u>55.087.054.236</u>

9. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Tài sản cố định khác</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá						
Số đầu năm	131.099.865.741	4.595.404.469	4.077.224.637	443.885.796	725.177.709	140.941.558.352
Mua sắm mới	972.270.584	-	-	74.589.390	-	1.046.859.974
Đầu tư XDCB hoàn thành ⁽ⁱ⁾	21.694.257.068	-	-	-	-	21.694.257.068
Giảm do quyết toán ⁽ⁱⁱ⁾	(4.354.638.897)	-	-	-	-	(4.354.638.897)
Số cuối kỳ	<u>149.411.754.496</u>	<u>4.595.404.469</u>	<u>4.077.224.637</u>	<u>518.475.186</u>	<u>725.177.709</u>	<u>159.328.036.497</u>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	79.536.000	-	403.702.460	132.920.909	616.159.369
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	13.178.571.150	2.671.415.373	1.761.039.912	407.169.890	304.213.487	18.322.409.812
Khấu hao trong kỳ	3.110.224.898	452.364.273	291.285.494	20.782.235	47.983.460	3.922.640.360
Số cuối kỳ	<u>16.288.796.048</u>	<u>3.123.779.646</u>	<u>2.052.325.406</u>	<u>427.952.125</u>	<u>352.196.947</u>	<u>22.245.050.172</u>
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	117.921.294.591	1.923.989.096	2.316.184.725	36.715.906	420.964.222	122.619.148.540
Số cuối kỳ	<u>133.122.958.448</u>	<u>1.471.624.823</u>	<u>2.024.899.231</u>	<u>90.523.061</u>	<u>372.980.762</u>	<u>137.082.986.325</u>
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

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

(ii) Trong kỳ, Công ty con đã kết chuyển giảm giá trị tăng hầm của Dự án Royal Park Bắc Ninh theo giá trị đã được quyết 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

10. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm, chi tiết như sau:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	711.048.000	(382.187.378)	328.860.622
Khấu hao trong kỳ	-	(54.816.000)	(54.816.000)
Số cuối kỳ	711.048.000	(437.003.378)	274.044.622

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Số cuối kỳ
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên ⁽ⁱ⁾	58.700.637.271	-	58.700.637.271
Dự án Chợ Tam Đa ⁽ⁱⁱ⁾	5.605.810.607	-	5.605.810.607
Dự án Khu dân cư số 5, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên	637.068.181	-	637.068.181
Hạng mục sàn thương mại dự án OCT8 Bắc Giang ⁽ⁱⁱⁱ⁾	10.983.804.639	-	10.983.804.639
Các dự án khác	3.177.325.037	13.636.364	3.190.961.401
Cộng	79.104.645.735	13.636.364	79.118.282.099

- (i) Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên được xây dựng trên diện tích đất 1.426 m² nằm trong dự án “Tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê, khách sạn cao cấp phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên” (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000030 cấp ngày 03 tháng 08 năm 2010). Dự án khởi công xây dựng từ năm 2010, tổng mức đầu tư dự kiến 996.658.355.000 VND và đang trong quá trình giải phóng mặt bằng. Trong kỳ không phát sinh chi phí xây dựng do thay đổi phương án thiết kế, đến nay chưa có phương án cụ thể được phê duyệt.
- (ii) Dự án Chợ Tam Đa được Công ty quản lý, kinh doanh, khai thác từ năm 2011. Công ty đã đầu tư xây dựng, sửa chữa chợ, tổng mức đầu tư dự kiến 50 tỷ VND. Trong kỳ, Công ty không phát sinh chi phí đầu tư xây dựng tại dự án do chưa có kế hoạch xây dựng cụ thể.
- (iii) Tòa nhà OCT 8, dự án Apec Aquapark Bắc Giang đã được bàn giao từ tháng 10 năm 2020. Tuy nhiên, đến nay Công ty vẫn chưa có đối tác thuê sàn thương mại, do đó, Công ty chưa tiến hành công việc hoàn thiện nội thất, vệ sinh công nghiệp... chưa sẵn sàng đưa vào khai thác.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	85.626.976.219	88.421.362.799
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	84.095.089.833	87.313.552.532
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	915.482.568	491.406.449
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	616.403.818	616.403.818
Phải trả các nhà cung cấp khác	125.012.005.674	139.144.170.263
Công ty TNHH Ái Ân	5.845.496.500	7.801.607.981
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	64.787.417.730	72.740.463.919
Các nhà cung cấp khác	54.379.091.444	58.602.098.363
Cộng	210.638.981.893	227.565.533.062

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các khách hàng khác (Dự án Bất động sản)</i>	252.161.870.970	620.799.438.471
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	21.394.697.090	34.366.415.025
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	136.364	10.194.032.841
Dự án Mandala Phú Yên	201.550.593.673	508.364.593.320
Dự án Royal Park Huế	28.923.196.784	67.872.647.781
Các khách hàng khác	293.247.059	1.749.504
Cộng	252.161.870.970	620.799.438.471

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

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	67.330.780	-	312.307.153	(67.287.617)	312.350.316	
Thuế GTGT vãng lai	379.138.411	-	269.783.616	(965.145.677)	-	316.223.65
Thuế TNDN	30.120.421.802	545.825.805	17.568.358.028	(31.184.697.297)	16.122.448.819	164.192.05
Thuế TNDN tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	2.002.931.086	-	1.777.993.120	(2.682.026.084)	1.098.898.122	
Thuế thu nhập cá nhân	544.074.775	35.054.718	2.377.796.252	(2.083.647.278)	803.169.031	
Tiền thuê đất	189.689.281	-	556.550.572	(357.738.782)	388.501.071	
Các loại thuế khác	3.993.065	-	24.164.950	(28.158.015)	-	
Cộng	33.307.579.200	580.880.523	22.886.953.691	(37.368.700.750)	18.725.367.359	480.415.7

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được xác định như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Thuế TNDN phải nộp (*)	22.458.070.288	13.797.444.030
Bù trừ thuế TNDN 1% đã tạm nộp trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	(4.889.712.260)	(3.067.932.742)
Thuế TNDN còn phải nộp	17.568.358.028	10.729.511.288

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

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

Tập đoàn 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. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>5.117.479.452</i>	<i>5.117.479.452</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Chi phí lãi vay phải trả	4.881.863.014	4.881.863.014
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam - Chi phí lãi vay phải trả	235.616.438	235.616.438
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>184.651.615.580</i>	<i>246.870.557.711</i>
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	71.869.265.451	135.873.068.398
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	35.175.396.340	36.688.672.701
Trích trước chi phí dự án Bắc Ninh	34.220.297.838	41.059.360.789
Lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	42.783.272.390	29.387.758.502
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	603.383.561	3.861.697.321
Cộng	<u>189.769.095.032</u>	<u>251.988.037.163</u>

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	164.931.081	152.096.586
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	482.604.199	23.783.104
Nhận tiền góp vốn của tổ chức, cá nhân vào các dự án (*)	114.206.137.243	116.982.837.756
<i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên (Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land góp vốn)</i>	<i>47.602.703.310</i>	<i>49.002.703.310</i>
<i>Dự án Mandala Phú Yên</i>	<i>11.599.206.369</i>	<i>10.520.344.364</i>
<i>Dự án TTTM Thái Nguyên</i>	<i>45.442.013.450</i>	<i>43.548.263.450</i>
<i>Dự án Aquapark Bắc Giang</i>	<i>794.535.184</i>	<i>5.608.261.262</i>
<i>Dự án KCN Đa Hội - Bắc Ninh</i>	<i>8.767.678.930</i>	<i>8.303.265.370</i>
Kinh phí bảo trì	41.865.142.557	35.910.896.056
<i>Dự án Aquapark Bắc Giang</i>	<i>11.153.699.130</i>	<i>10.851.510.467</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	<i>11.448.893.283</i>	<i>5.848.249.205</i>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Dự án Royal Park Bắc Ninh</i>	19.262.550.144	19.211.136.384
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.200.000.000	4.369.890.203
Cổ tức phải trả	664.164.000	671.004.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.055.736.041	1.450.896.209
Cộng	161.638.715.121	159.561.403.914

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

16b. Phải trả dài hạn khác

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

16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

17. Vay

17a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay bên liên quan</i>	<i>11.500.990.000</i>	<i>125.500.990.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên ⁽ⁱ⁾	11.500.990.000	11.500.990.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group ⁽ⁱⁱ⁾	-	114.000.000.000
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>115.968.144.037</i>	<i>137.326.422.317</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân ⁽ⁱⁱⁱ⁾	115.968.144.037	98.648.975.596
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam- Chi nhánh Hà Nội	-	32.777.446.721
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Huế	-	5.900.000.000
<i>Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác</i>	<i>397.713.261.913</i>	<i>331.393.757.009</i>
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala ^(iv)	28.000.000.000	26.800.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên Đường Hồng ^(v)	10.000.000.000	-
Vay cá nhân để đầu tư ^(vi)	325.000.000	325.000.000
Vay cá nhân để phục vụ sản xuất kinh doanh ^(vii)	359.388.261.913	304.268.757.009
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)</i>	<i>22.821.607.700</i>	<i>26.497.876.920</i>
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Đồng Đa	11.038.407.700	14.717.876.920
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân	11.783.200.000	11.780.000.000
<i>Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)</i>	<i>368.400.000</i>	<i>17.100.000.000</i>
Cộng	548.372.403.650	637.819.046.246

(i) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên thời hạn vay dưới 12 tháng, lãi suất 0%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

- (ii) Khoản vay theo Hợp đồng số 29092021/HĐVV/APG-API ngày 20 tháng 9 năm 2021 thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (iii) Khoản vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân được đảm bảo bằng khoản tiền gửi của Công ty Cổ phần Apec Land Huế tại Ngân hàng, lãi suất 4,8% - 4,9%/năm, thời hạn vay dưới 12 tháng.
- (iv) Vay Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala theo các hợp đồng và phụ lục hợp đồng vay ngắn hạn nhằm mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 5%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (v) Khoản vay Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên Đường Hồng theo hợp đồng vay số 2101/2022/HĐVV/TĐH-API ngày 21 tháng 01 năm 2022 số tiền 11.000.000.000 VND, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 5%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (vi) Vay không có tài sản đảm bảo của các cá nhân để thực hiện đầu tư mỏ đá với lãi suất 0%/năm, phát sinh từ năm 2011 và không xác định rõ thời hạn vay.
- (vii) Vay cá nhân theo các hợp đồng vay sau:
Tại Công ty mẹ: Vay không có tài sản đảm bảo các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất từ 12% - 13%/năm, thời hạn cho vay là 12 tháng. Theo Phương án huy động vốn được Hội đồng quản trị phê duyệt, tổng giá trị huy động vốn tối đa là 280 tỷ đồng, lãi suất huy động vốn từ 10% - 14%/năm. Tuy nhiên, tổng giá trị khoản vay mà Công ty đã huy động đến thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 292.776.400.000 VND, vượt 12.776.400.000 VND so với phương án được phê duyệt.

Tại Công ty con (Apec Land Huế): Các hợp đồng vay cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất cố định 6%/năm. Các hợp đồng đều gắn liền với Bản đăng ký nguyện vọng mua bất động sản dự án Royal Park Huế và văn bản thỏa thuận về việc các cá nhân được rút một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay đã giải ngân để bù trừ với nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng mua bán bất động sản đã đăng ký. Lãi suất cho vay sẽ tự động điều chỉnh giảm xuống mức 0%/năm đối với phần vốn cho vay đã rút để thanh toán, bù trừ với hợp đồng mua bán, phần vốn vay còn lại (nếu có) chưa bù trừ sẽ tiếp tục tính lãi theo quy định của hợp đồng vay. Hợp đồng vay sẽ tự động chấm dứt nếu toàn bộ khoản vay đã được sử dụng để bù trừ nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng mua bán bất động sản.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

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

	Vay ngắn hạn bên liên quan	Vay ngắn hạn ngân hàng	Vay ngắn hạn các tổ chức, cá nhân khác	Vay dài hạn đến hạn trả	Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	125.500.990.000	137.326.422.317	331.393.757.009	26.497.876.920	17.100.000.000	637.819.046.246
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	-	175.747.587.637	67.319.504.904	-	-	243.067.092.541
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	-	9.572.669.240	-	9.572.669.240
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(114.000.000.000)	(197.105.865.917)	(1.000.000.000)	(13.248.938.460)	(20.327.500.557)	(345.682.304.934)
Giảm do phân loại lại	-	-	-	-	(509.725.422)	(509.725.422)
Lãi trái phiếu nhập gốc	-	-	-	-	4.105.625.979	4.105.625.979
Số cuối kỳ	11.500.990.000	115.968.144.037	397.713.261.913	22.821.607.700	368.400.000	548.372.403.650

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

17b. Vay dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay dài hạn ngân hàng	-	9.572.669.240
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Đồng Đa ⁽ⁱ⁾	-	3.679.469.240
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân ⁽ⁱⁱ⁾	-	5.893.200.000
Vay dài hạn các cá nhân ⁽ⁱⁱⁱ⁾	250.334.300.000	-
Cộng	250.334.300.000	9.572.669.240

- (i) Vay dài hạn Ngân hàng Indovina – Chi nhánh Đồng Đa theo Hợp đồng vay vốn số 3007/IVBDD-HDTH/2019 nhằm phục vụ Dự án Golden Palace Lạng Sơn, thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 01 tháng 02 năm 2019). Lãi suất vay thả nổi. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền, kể cả các tài sản phát sinh trong tương lai tại địa chỉ số 85 đường Lê Đại Hành, khối 10, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. (xem thuyết minh số V.7).
- (ii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân để phục vụ thi công Dự án Khu phức hợp Thụy Vân - Đô thị mới An Dương. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 28 tháng 05 năm 2018), ân hạn nợ gốc 12 tháng. Lãi suất vay xác định tại từng thời điểm nhận nợ và điều chỉnh định kỳ 6 tháng một lần. Tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ dự án khu phức hợp Thụy Vân - Đô thị mới An Dương (xem thuyết minh V.7).
- (iv) Vay không có tài sản đảm bảo của Công ty mẹ các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất từ 11,5%/năm đến 14%/năm, thời hạn cho vay từ 18 tháng đến 54 tháng. Theo Phương án huy động vốn được Hội đồng quản trị phê duyệt, tổng giá trị huy động vốn tối đa là 280 tỷ đồng, lãi suất huy động vốn từ 10% - 14%/năm. Tuy nhiên, tổng giá trị khoản vay mà Công ty đã huy động đến thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 292.776.400.000 VND, vượt 12.776.400.000 VND so với phương án được phê duyệt.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

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 kỳ				
Vay dài hạn ngân hàng	22.821.607.700	22.821.607.700	-	-
Trái phiếu thường	368.400.000	368.400.000	-	-
Vay cá nhân	<u>250.334.300.000</u>	-	<u>250.334.300.000</u>	-
Cộng	273.524.307.700	23.190.007.700	250.334.300.000	-
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	36.070.546.160	26.497.876.920	9.572.669.240	-
Trái phiếu thường	<u>17.100.000.000</u>	<u>17.100.000.000</u>	-	-
Cộng	53.170.546.160	43.597.876.920	9.572.669.240	-

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong kỳ</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Vay dài hạn ngân hàng	9.572.669.240	-	-	(9.572.669.240)	-
Vay dài hạn các cá nhân	-	250.334.300.000	-	-	250.334.300.000
Trái phiếu thường	-	1.844.300.000	(1.844.300.000)	-	-
Cộng	9.572.669.240	252.178.600.000	(1.844.300.000)	(9.572.669.240)	250.334.300.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

17c. *Vay quá hạn chưa thanh toán*

Tập đoàn không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến khoản dự phòng đầu tư của Công ty mẹ vào công ty con. Chi tiết phát sinh như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	10.716.984.247	5.479.868.384
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	5.487.047.844	2.785.745.758
Số cuối kỳ	<u>16.204.032.091</u>	<u>8.265.614.142</u>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 20%).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**19. Vốn chủ sở hữu****19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	chủ sở hữu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu						
Số đầu năm trước	364.000.000.000	46.144.781.818	-	(9.481.291.820)	1.293.626.226	131.394.697.777	3.715.382.610	537.067.196.611
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	-	28.383.880.821	17.130.715	28.401.011.536
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(10.620.000.000)	-	(10.620.000.000)
Tặng, giảm khác	-	-	-	-	-	18.052.598	(18.052.598)	-
Số dư cuối kỳ trước	364.000.000.000	46.144.781.818	-	(9.481.291.820)	1.293.626.226	149.176.631.196	3.714.460.727	554.848.208.147
Số dư đầu năm nay	382.200.000.000	135.563.589.998	-	-	1.293.626.226	322.291.850.619	3.725.768.836	845.074.835.679
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	-	50.787.278.354	31.001.825	50.818.280.179
Số dư cuối kỳ này	382.200.000.000	135.563.589.998	-	-	1.293.626.226	373.079.128.973	3.756.770.661	895.893.115.858

19b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

19c. Kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

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

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

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

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	538.719.919.572	350.918.360.834
<i>Dự án Aquapark Bắc Giang</i>	26.432.700.778	296.116.098.927
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	456.275.636.985	4.847.089.312
<i>Dự án Royal Park Huế</i>	56.011.581.809	49.955.172.595
Doanh thu cho thuê lại đất	23.597.263.386	12.232.518.291
Doanh thu kinh doanh khách sạn	11.738.825.108	17.906.599.023
Doanh thu cung cấp dịch vụ	100.294.933	73.081.222
Doanh thu bán hàng hóa	1.924.930.357	586.926.020
Cộng	576.081.233.356	381.717.485.390

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

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam</i>		
Chuyển nhượng diện tích sản thương mại (*)	90.729.453.841	-
<i>Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala</i>		
Doanh thu dịch vụ khách sạn	414.143.636	-
Doanh thu bán hàng hóa	1.709.187.174	-

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Tập đoàn 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.

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

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

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

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán hàng hóa bất động sản (*)	373.662.785.362	247.597.062.230
Dự án Aquapark Bắc Giang	18.795.046.062	219.944.270.956
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	331.881.667.799	4.088.784.657
Dự án Royal Park Huế	22.986.071.501	23.564.006.617
Giá vốn cho thuê lại đất	9.250.897.657	5.731.951.685
Giá vốn kinh doanh khách sạn	20.118.002.561	24.395.449.816
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	2.342.549.433	2.280.744.586
Giá vốn hàng hóa đã bán	1.920.700.095	71.908.914
Cộng	407.294.935.108	280.077.117.231

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

Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Dự án Apec Mandala Phú Yên

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	8.525.147.892	6.882.345.639
Lãi hợp tác kinh doanh	1.500.000.000	90.714.117
Lãi bán cổ phiếu	-	821.582.558
Cộng	10.025.147.892	7.794.642.314

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	23.146.333.265	13.582.136.347
Lỗ CLTG đã thực hiện	-	34.344.438
Dự phòng/(Hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh	1.550.786.000	(990.716.300)
Chi phí tài chính khác	414.295	203.637.799
Cộng	24.697.533.560	12.829.402.284

5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.025.252	-
Chi phí hoa hồng môi giới	38.139.260.871	17.762.947.707
<i>Dự án Aquapark Bắc Giang</i>	<i>2.002.879.356</i>	<i>15.107.813.807</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	<i>30.805.248.709</i>	<i>192.244.835</i>
<i>Dự án Royal Park Huế</i>	<i>4.686.587.144</i>	<i>1.955.842.453</i>
<i>Dự án khác</i>	<i>644.545.662</i>	<i>507.046.612</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	161.716.363	74.904.313
Các chi phí bằng tiền khác	129.434.704	54.533.757
Cộng	38.432.437.190	17.892.385.777

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	20.267.236.803	25.662.462.212
Chi phí vật liệu quản lý	240.272.001	533.748.679
Chi phí đồ dùng văn phòng	291.459.220	38.841.399
Chi phí khấu hao tài sản cố định	833.974.042	635.636.914
Thuế, phí và lệ phí	429.834.468	287.710.087
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.010.038.136	2.348.005.213
Các chi phí khác	1.693.725.765	4.720.881.493
Cộng	27.766.540.435	34.227.285.997

7. Thu nhập khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu tiền phạt hợp đồng chậm thanh toán, phí chuyển nhượng căn hộ	6.957.478.804	5.072.358.813
Thu nhập khác	1.007.389.002	604.603.768
Cộng	7.964.867.806	5.676.962.581

8. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ do thu hồi căn hộ của khách hàng (<i>xem thuyết minh V.7</i>)	9.919.232.672	-
Chi phí bồi thường hợp đồng bán căn hộ (<i>xem thuyết minh V.7</i>)	5.644.218.684	-
Thuế bị phạt, bị truy thu	38.602.973	-
Phải trả tiền thanh lý hợp đồng, chậm bàn giao	581.118.760	-
Phạt vi phạm hành chính	-	275.184.480
Tiền hỗ trợ, tài trợ	500.000.000	144.907.760
Chi phí khác	433.231.361	141.710.243
Cộng	17.116.404.450	561.802.483

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này		Kỳ trước	
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	50.787.278.354		28.383.880.821	
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-		-	
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	50.787.278.354		28.383.880.821	
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	38.220.000		35.400.000	
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.329		802	

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

9b. Thông tin khác

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

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.914.171.369	533.748.679
Chi phí nhân công	24.258.546.249	25.735.662.212
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.977.456.360	3.661.215.659
Chi phí dịch vụ mua ngoài	122.831.217.611	277.177.754.690
Chi phí khác	11.895.356.622	25.088.407.765
Cộng	164.876.748.211	332.196.789.005

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Duy Hưng		
Thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất Đa Hội (để chuyển sang cho Công ty TNHH Trang Anh thuê)	-	4.620.000.000
Tạm ứng	100.000.000	730.000.000

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.6.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức vụ	Tiền lương	Thù lao	Cộng
Kỳ này				
Bà Nguyễn Thị Thanh	Chủ tịch HĐQT	-	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	958.692.400	191.307.600	1.150.000.000
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	30.000.000	30.000.000
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên HĐQT	726.398.400	155.601.600	882.000.000
Ông Nguyễn Văn Ly	Thành viên HĐQT/Phó TGĐ	812.800.000	30.000.000	842.800.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng BKS	-	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên BKS	-	12.000.000	12.000.000
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên BKS	-	16.000.000	16.000.000
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	611.661.741	116.153.642	727.815.383
Bà Nguyễn Hoài Giang	Kế toán trưởng	448.573.959	-	448.573.959
Cộng		3.558.126.500	689.062.842	4.247.189.342

Kỳ trước

Bà Nguyễn Thị Thanh	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 24/6/2021)	-	18.000.000	18.000.000
	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 24/6/2021)/kiêm Giám đốc kinh doanh	712.000.000	30.000.000	742.000.000
Ông Hán Kông Khanh	Thành viên HĐQT	980.000.000	18.000.000	998.000.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Lê Hoài Sơn	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên Ban Kiểm soát	-	12.000.000	12.000.000
Bà Hồ Thị Thùy	Thành viên Ban Kiểm soát	-	6.000.000	6.000.000
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	776.598.864	-	776.598.864
Bà Nguyễn Hoài Giang	Kế toán trưởng	405.085.949	-	405.085.949
Cộng		2.873.684.813	120.000.000	2.993.684.813

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty liên kết
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	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Bắc Giang	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	Cùng thành viên quản lý chủ chốt

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam		
Chi phí thuê văn phòng	648.696.547	652.708.425
Chi phí thi công dự án Bắc Giang	-	23.243.054.668
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group		
Chi phí dịch vụ môi giới	2.486.874.651	2.386.402.070
Chuyển tiền cho vay	165.000.000.000	-
Lãi cho vay phải thu	2.652.054.794	-
Lãi vay phải trả	4.079.671.233	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala		
Cung cấp dịch vụ điện nước	758.753.459	-
Phí dịch vụ khách sạn	12.853.704	-

Công nợ với các bên liên quan khác

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

2. Thông tin về bộ phận

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

3. Cam kết thuê hoạt động

Tại Công ty TNHH Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương – Bắc Ninh (Công ty con): Cam kết thuê hoạt động, thể hiện số tiền thuê lại từ các chủ đầu tư 138 căn hộ condotel từ tầng 03 đến tầng 06 tòa Diamond thuộc Mandala Hotel & Spa Bắc Ninh với tổng giá thuê là 22.572.032.660 VND/năm. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ và được gia hạn trong 10 năm tiếp theo trừ khi có văn bản thông báo về việc không tiếp tục gia hạn của một bên trước ngày hết hạn thời hạn chương trình cho thuê 30 ngày. Lãi suất áp dụng theo cam kết tương ứng với 12%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng) trong 05 năm đầu của Thời hạn cho thuê, từ năm thứ 06 của thời hạn cho thuê chi phí thuê được tính trên 80% lợi nhuận sau thuế (sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí vận hành, quản lý để duy trì Chương trình Cho thuê Căn hộ và các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật).

4. Thông tin về pháp lý các dự án

Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên (tại Công ty mẹ)

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Dự án Royal Park Bắc Ninh (tại Công ty con)

Theo kết luận thanh tra số 2683/KL-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh liên quan đến Dự án Trung tâm Thương mại, khách sạn, văn phòng và căn hộ để bán Royal Park Bắc Ninh (“Dự án Royal Park Bắc Ninh”) mà Công ty TNHH Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương – Bắc Ninh (“Apec Bắc Ninh”) là chủ đầu tư thì Apec Bắc Ninh có trách nhiệm đề xuất phương án xử lý khắc phục hậu quả sai phạm trong thi công Dự án Royal Park Bắc Ninh; lập điều chỉnh và chi tiết các công năng của 2 tòa nhà theo chủ trương đầu tư của Tỉnh ủy, UBND tỉnh Bắc Ninh trình Sở xây dựng phê duyệt theo quy định. Apec Bắc Ninh có trách nhiệm tổ chức tháo dỡ, sửa chữa, khắc phục các hạng mục công trình theo dự án điều chỉnh được phê duyệt xong trong quý IV năm 2021 và chịu toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến việc tháo dỡ, sửa chữa, khắc phục và các chi phí phát sinh khác có liên quan.

Trong kỳ, Apec Bắc Ninh đã thanh lý hợp đồng của 7/84 căn hộ, thu hồi lại căn hộ (xem thuyết minh V.7), trả lại cho khách hàng tiền đã thu từ chuyên nhượng căn hộ là 21.077.843.520 VND, Chi phí bồi thường hợp đồng và Lỗ do thu hồi 7 căn hộ này lần lượt là 5.644.218.684 VND và 9.919.232.672 VND (xem thuyết minh số VI.8). Đến thời điểm lập báo cáo này, Apec Bắc Ninh chưa làm việc được với khách hàng để thống nhất phương án xử lý cụ thể đối với 77 căn hộ còn lại. Do đó, Apec Bắc Ninh chưa tổ chức được việc tháo dỡ, sửa chữa, khắc phục các hạng mục công trình theo thời hạn quy định tại Kết luận thanh tra của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh đã nêu. Tập đoàn chưa ước tính được ảnh hưởng của sự kiện này đối với Báo cáo tài chính các kỳ sau.

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

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

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang



Nguyễn Thị Thanh