

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO 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 kiểm toán độc lập | 4 - 5 |
| 4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 6 - 9 |
| 5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 10 |
| 6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 11 - 12 |
| 7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 13 - 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Khái quát về Công ty

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 20 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 20 được cấp ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Trụ sở hoạt động:

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

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm |
|---------------------|------------|---------------------------|
| Bà Nguyễn Thị Thanh | Chủ tịch | Ngày 24 tháng 6 năm 2021 |
| Ông Nguyễn Đỗ Lăng | Thành viên | Ngày 30 tháng 06 năm 2020 |
| Ông Đinh Quốc Đức | Thành viên | Ngày 30 tháng 06 năm 2020 |
| Ông Hồ Xuân Vinh | Thành viên | Ngày 24 tháng 6 năm 2021 |
| Ông Nguyễn Văn Ly | Thành viên | Ngày 03 tháng 11 năm 2021 |

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ông Phạm Văn Dũng | Tổng Giám đốc | Ngày 14 tháng 9 năm 2021 |
| Ông Phạm Duy Hưng | Phó Tổng Giám đốc thường trực | Ngày 13 tháng 2 năm 2018 |
| Ông Nguyễn Văn Ly | Phó Tổng Giám đốc | Ngày 12 tháng 7 năm 2022 |
| Bà Nguyễn Hoài Giang | Kế toán trưởng | Ngày 22 tháng 7 năm 2020 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Đại diện theo pháp luật.

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

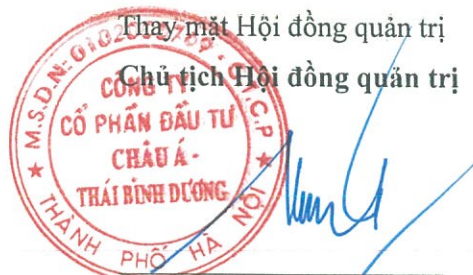
Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

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

Thay mặt Hội đồng quản trị

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thị Thanh

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số: 2.0415/23/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**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 kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, Chúng tôi cũng lưu ý người đọc đến thuyết minh số VI.6a trong bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó mô tả về nội dung các khoản tạm ứng thực hiện dự án cho cán bộ công nhân viên trong công ty, để thực hiện các giao dịch liên quan việc triển khai các dự án tiềm năng.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 2897-2020-008-1

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 4028-2022-008-1

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 1.437.533.750.668 | 1.535.127.586.616 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 49.316.447.253 | 45.816.210.083 |
| 1. Tiền | 111 | | 36.191.277.865 | 37.816.210.083 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 13.125.169.388 | 8.000.000.000 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 36.038.816.021 | 25.210.517.760 |
| 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 | (2.571.701.739) | - |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | V.2b | 31.695.412.278 | 18.295.412.278 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 577.690.501.568 | 143.483.279.932 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3a | 95.017.177.278 | 42.585.219.447 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4a | 19.302.309.427 | 40.616.831.693 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.5 | 242.178.500.000 | 3.743.537.534 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.6a | 221.405.991.958 | 56.751.168.353 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (213.477.095) | (213.477.095) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 747.578.331.874 | 1.284.791.232.512 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.7 | 747.578.331.874 | 1.284.791.232.512 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 26.909.653.952 | 35.826.346.329 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.8a | 116.666.670 | 101.947.025 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 26.476.763.632 | 35.308.839.729 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.14 | 316.223.650 | 415.559.575 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| B- TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 724.618.880.779 | 863.391.759.909 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 79.961.975.156 | 305.481.101.237 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | V.3b | 41.326.973.321 | 78.778.699.932 |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | V.4b | - | 215.904.832.200 |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.6b | 38.635.001.835 | 10.797.569.105 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 180.940.075.095 | 79.695.663.629 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.9 | 180.853.375.073 | 79.573.995.607 |
| <i>Nguyên giá</i> | 222 | | 188.971.869.602 | 84.401.313.340 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 223 | | (8.118.494.529) | (4.827.317.733) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| <i>Nguyên giá</i> | 225 | | - | - |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 226 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.10 | 86.700.022 | 121.668.022 |
| <i>Nguyên giá</i> | 228 | | 337.728.000 | 337.728.000 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 229 | | (251.027.978) | (216.059.978) |
| 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 | V.11 | 72.099.330.820 | 78.062.458.559 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 72.099.330.820 | 78.062.458.559 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 346.314.383.151 | 345.334.595.422 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | V.2c | 355.263.212.034 | 402.836.245.422 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | - | - |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | V.2c | 3.500.000.000 | - |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | V.2c | (12.448.828.883) | (57.501.650.000) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 45.303.116.557 | 54.817.941.062 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.8b | 45.303.116.557 | 54.817.941.062 |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 2.162.152.631.447 | 2.398.519.346.525 |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| C - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 1.218.871.081.574 | 1.556.240.728.889 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 946.754.476.098 | 1.376.701.254.173 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.12 | 157.650.544.350 | 163.765.893.484 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.13 | 218.398.700.786 | 552.925.041.186 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.14 | 5.269.985.856 | 1.710.370.582 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 4.096.874.371 | 4.575.144.771 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.15 | 99.829.506.295 | 182.240.997.869 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | - |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.16a | 166.138.857.850 | 137.292.045.290 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.17a | 295.272.016.694 | 334.093.771.095 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 97.989.896 | 97.989.896 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 272.116.605.476 | 179.539.474.716 |
| 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 | 226.256.600.000 | 133.679.469.240 |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 943.281.549.873 | 842.278.617.636 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.18 | 943.281.549.873 | 842.278.617.636 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 840.839.760.000 | 382.200.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 840.839.760.000 | 382.200.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | - | 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 |
| 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 | | 102.441.789.873 | 323.221.401.412 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 1.438.857.636 | 323.221.401.412 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 101.002.932.237 | - |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | - |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 2.162.152.631.447 | 2.398.519.346.525 |

Người lập biểu

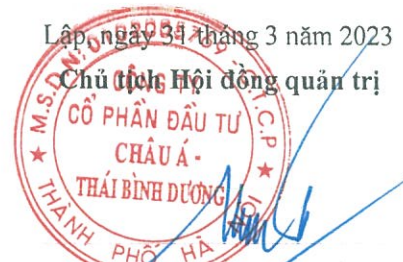
Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thị Thanh

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | | |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 685.018.070.277 | 584.525.963.949 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 685.018.070.277 | 584.525.963.949 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 507.285.741.885 | 430.492.186.702 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 177.732.328.392 | 154.033.777.247 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 61.514.549.592 | 254.540.066.059 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 38.911.524.167 | 37.023.783.347 |
| Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | 35.091.760.343 | 13.756.347.075 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | VI.5 | 50.081.419.166 | 38.290.883.646 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.6 | 40.767.511.688 | 44.516.582.970 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 109.486.422.963 | 288.742.593.343 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.7 | 11.279.333.006 | 7.378.313.881 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.8 | 3.005.270.756 | 933.128.833 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | 8.274.062.250 | 6.445.185.048 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 117.760.485.213 | 295.187.778.391 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | V.14 | 16.757.552.976 | 12.528.816.738 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | <u>101.002.932.237</u> | <u>282.658.961.653</u> |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.9 | - | - |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.9 | - | - |

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, 117 Trần Duy Hưng, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | |
|--|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 117.760.485.213 | 295.187.778.391 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | V.9,10 | 3.326.144.796 | 2.621.421.397 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 3.561.390.611 | 23.185.660.836 |
| - 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 | | (61.471.473.592) | (246.196.641.731) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | VI.4 | 35.091.760.343 | 13.756.347.075 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 98.268.307.371 | 88.554.565.968 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 49.709.788.126 | (126.111.253.483) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 443.700.738.405 | (68.107.892.061) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | (401.589.663.603) | (52.371.973.930) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | 9.500.104.860 | 17.792.731.824 |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | (485.949.824) |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (32.070.611.429) | (8.682.307.623) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | V.14 | (9.314.061.961) | (12.260.204.340) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | - | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 158.204.601.769 | (161.672.283.469) |
| 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 | | (5.095.266.290) | (60.000.000) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (284.900.000.000) | (44.500.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 33.065.037.534 | 81.150.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (115.970.042.612) | (391.647.826) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 160.000.000.000 | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 4.440.530.410 | 1.533.198.147 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (208.459.740.958) | 37.731.550.321 |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã Thuyết số minh | Năm nay | | Năm trước |
|--|-------------------|-----------------------|-------------------------|-----------|
| | | | | |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | - | 117.100.100.000 | |
| 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 | 344.477.229.926 | 365.861.262.219 | |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 V.17 | (290.721.853.567) | (370.588.776.934) | |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | - | - | |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | - | (10.515.849.600) | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 53.755.376.359 | 101.856.735.685 | |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | 3.500.237.170 | (22.083.997.463) | |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 V.1 | 45.816.210.083 | 67.900.207.546 | |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | - | - | |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 V.1 | 49.316.447.253 | 45.816.210.083 | |

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

5. Đặc điểm hoạt động Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

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

6. Cấu trúc Công ty

Các công ty con

| Tên công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|--|---------------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh (đến ngày 30/11/2022) | 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 (đã dừng hoạt động) | Tầng 3 nhà 205, đường Lê Hoàn, phường Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam | Đầu tư, kinh doanh bất động sản | 100% | 100% | 100% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên | Ngã 3 Bắc Nam, tổ 22, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên | Đầu tư, kinh doanh bất động sản | 100% | 100% | 100% |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 101 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 105 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí bán hàng dự án

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

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 - 5 năm.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

12. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Chính sách bàn giao và thu hồi căn hộ

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

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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

14. Chi phí đi vay

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

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

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

15. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

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.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt | 33.807.912 | 71.138.588 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 36.061.602.525 | 31.949.419.829 |
| Tiền gửi tại công ty chứng khoán (*) | 95.867.428 | 5.795.651.666 |
| Các khoản tương đương tiền (<i>tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>) | 13.125.169.388 | 8.000.000.000 |
| Cộng | 49.316.447.253 | 45.816.210.083 |

(*) Là tiền dư tại Tài khoản mở tại Công ty Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (Bên liên quan).

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
|--|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|----------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| <i>Cổ phiếu niêm yết</i> | <i>3.925.795.482</i> | <i>1.590.345.400</i> | <i>(2.334.926.000)</i> | <i>3.925.795.482</i> | <i>7.344.608.800</i> | - |
| CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương | 3.920.700.000 | 1.586.950.000 | (2.333.750.000) | 3.920.700.000 | 7.337.310.000 | - |
| Ngân hàng TMCP Hàng Hải | 990.482 | 1.587.500 | - | 990.482 | 3.683.000 | - |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng | 4.105.000 | 1.807.900 | (1.176.000) | 4.105.000 | 3.615.800 | - |
| <i>Cổ phiếu không niêm yết</i> | <i>2.839.310.000</i> | - | <i>(236.775.739)</i> | <i>2.839.310.000</i> | - | - |
| CTCP Len Hà Đông ⁽ⁱ⁾ | 2.138.120.000 | - | - | 2.138.120.000 | - | - |
| CTCP Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco ⁽ⁱⁱ⁾ | 701.190.000 | - | (236.775.739) | 701.190.000 | - | - |
| <i>Ủy thác đầu tư⁽ⁱⁱⁱ⁾</i> | <i>150.000.000</i> | - | - | <i>150.000.000</i> | - | - |
| Cộng | 6.915.105.482 | - | (2.571.701.739) | 6.915.105.482 | - | - |

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

(ii) Đến thời điểm lập báo cáo này Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco năm 2022 để đánh giá trích lập dự phòng (nếu có).

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|----------------------------|-----------------------------|------------------|
| Số đầu năm | - | 2.558.996.300 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 2.571.701.739 | - |
| Hoàn nhập dự phòng | - | (2.558.996.300) |
| Số cuối năm | <u>2.571.701.739</u> | <u>-</u> |

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | <u>Số cuối năm</u> | | <u>Số đầu năm</u> | |
|--|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | <u>Giá gốc</u> | <u>Dự phòng</u> | <u>Giá gốc</u> | <u>Dự phòng</u> |
| Đầu tư vào công ty con | <u>355.263.212.034</u> | <u>(12.448.828.883)</u> | <u>402.836.245.422</u> | <u>(57.501.650.000)</u> |
| Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh ⁽ⁱ⁾ | - | - | 56.216.634.125 | (46.042.509.989) |
| Công ty Cổ phần Apec Land Huế | 168.980.000.000 | - | 168.980.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam ⁽ⁱⁱ⁾ | - | - | 43.076.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 18.470.712.034 | (12.448.828.883) | 18.134.035.297 | (11.459.140.011) |
| Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô ^(iv) | 90.000.000.000 | - | 90.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị ^(v) | 700.000.000 | - | 600.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai ^(vi) | 77.112.500.000 | - | 68.862.500.000 | - |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | <u>3.500.000.000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala ^(vii) | 3.500.000.000 | - | - | - |
| Cộng | <u>358.763.212.034</u> | <u>(12.448.828.883)</u> | <u>402.836.245.422</u> | <u>(57.501.650.000)</u> |

- (i) Trong tháng 3/2022, Công ty đã góp thêm 103.783.365.875 VND vào Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh, nâng số vốn góp tại Công ty con này lên 160.000.000.000 VND. Ngày 11/11/2022, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty con cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (bên liên quan) với giá chuyển nhượng bằng giá gốc 160.000.000.000 VND, lãi chuyển nhượng 73.033.368.636 VND (do Công ty con đang có lỗ lũy kế và đã được trích lập dự phòng, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty con tại thời điểm chuyển nhượng là 86.966.631.364 VND).
- (ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam đã giải thể trong năm 2022.
- (iii) Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 336.676.737 VND bằng tiền gửi ngân hàng.
- (iv) Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô vẫn chưa đi vào hoạt động. Toàn bộ phần vốn góp của Công ty vào Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô đang được sử dụng để cho chính Công ty vay lại, lãi suất 5% (xem thuyết minh số V.17).
- (v) Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 100.000.000 VND bằng tiền gửi ngân hàng.
- (vi) Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 8.250.000.000 VND bằng tiền gửi ngân hàng.
- (vii) Theo Nghị quyết số 25/2022/HĐQT-NQ ngày 07/6/2022, Công ty mua 1.900.000 cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala, giá mua 10.000 VND/cổ phần, tỷ lệ sở hữu 19% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã góp vốn theo tiến độ thông báo, số tiền 3.500.000.000 VND, tương đương 350.000 cổ phần.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|-------------|--------------|-------------|--------------|
| | Số lượng CP | Tỷ lệ sở hữu | Số lượng CP | Tỷ lệ sở hữu |
| Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh | - | - | 5.621.663 | 100,00% |
| Công ty Cổ phần Apec Land Huế | 16.898.000 | 99,99% | 16.898.000 | 99,99% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam | - | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên | 1.847.071 | 100,00% | 1.813.404 | 100,00% |
| Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô | 9.000.000 | 100,00% | 9.000.000 | 100,00% |
| Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị | 70.000 | 100,00% | 60.000 | 100,00% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai | 7.711.250 | 77,42% | 6.886.250 | 94,92% |
| Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala | 1.900.000 | 19,00% | - | - |

Giá trị hợp lý

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

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

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

| | Năm nay | Năm trước |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số đầu năm | 57.501.650.000 | 31.756.992.864 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 27.980.547.519 | 25.744.657.136 |
| Sử dụng dự phòng | (73.033.368.636) | - |
| Cộng | 12.448.828.883 | 57.501.650.000 |

Tình hình hoạt động của các công ty con trong năm

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 Lagoon Lăng Cô, Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai và Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị.

Công ty Cổ phần Đầu tư 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.

Giao dịch với các công ty con

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

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------------|-----------------|
| Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh (đến ngày 30/11/2022) | | |
| Vay Công ty con | 15.000.000.000 | - |
| Trả tiền vay cho Công ty con | 15.000.000.000 | - |
| Lãi vay phải trả Công ty con | 80.136.986 | - |
| Cho công ty con vay | 13.000.000.000 | - |
| Thu tiền cho vay từ công ty con | 9.065.037.534 | 16.500.000.000 |
| Sử dụng hàng hóa, dịch vụ của công ty con | 533.359.015 | 377.692.436 |
| Lãi cho vay | 135.205.479 | - |
| Góp vốn bằng tiền gửi ngân hàng | 103.783.365.875 | - |
| Công ty Cổ phần Apec Land Huế | | |
| Vay công ty con | - | 100.000.000.000 |
| Trả tiền vay cho Công ty con | 48.000.000.000 | - |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|----------------|------------------|
| Lãi vay | 1.555.068.493 | - |
| Công ty con thanh toán cổ tức bằng hình thức đối trừ tiền cho vay | - | 244.994.826.540 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên | | |
| Góp vốn bằng tiền gửi ngân hàng | 336.676.737 | 385.647.826 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam | | |
| Góp thêm vốn dưới hình thức thanh toán các khoản chi hộ công ty con | - | 6.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai | | |
| Góp vốn vào công ty con bằng tiền | 8.250.000.000 | - |
| Trả tiền vay cho Công ty con | 12.000.000.000 | - |
| Lãi vay phải trả | 186.082.192 | 360.000.000 |
| Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị | | |
| Góp vốn vào công ty con | 100.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô | | |
| Lãi vay | 1.475.175.372 | - |

Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản cam kết góp vốn như sau:

| Tên công ty | Số vốn Công ty cam kết góp | Số đã góp tại 31/12/2022 | Số còn phải góp |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên | 99.000.000.000 | 18.470.712.034 | 80.529.287.966 |
| Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị | 51.000.000.000 | 700.000.000 | 50.300.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai | 357.500.000.000 | 77.112.500.000 | 280.387.500.000 |
| Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala | 19.000.000.000 | 3.500.000.000 | 15.500.000.000 |

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

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu các bên liên quan | 760.565.864 | 156.987.289 |
| Ông Phạm Duy Hưng | 115.500.000 | 115.500.000 |
| Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam | 344.393.858 | 41.487.289 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam | 300.672.006 | - |
| Phải thu các khách hàng khác (Dự án Bất động sản) | 94.256.611.414 | 42.428.232.158 |
| Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala | 10.001.774.088 | - |
| Dự án Đa Hội | 8.036.134.916 | 7.046.312.190 |
| Dự án Mandala Wyndham Phú Yên | 40.464.717.809 | 13.732.282.981 |
| Dự án Apec Aquapark Bắc Giang (xem Thuyết minh V.3c) | 35.530.375.802 | 21.443.659.314 |
| Các dự án khác | 223.608.799 | 205.977.673 |
| Cộng | 95.017.177.278 | 42.585.219.447 |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3b. Phải thu khách hàng dài hạn

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

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

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu khách hàng ngắn hạn | 35.530.375.802 | 21.443.659.314 |
| Phải thu khách hàng dài hạn | 41.326.973.321 | 78.778.699.932 |
| Cộng (*) | <u>76.857.349.123</u> | <u>100.222.359.246</u> |

(*) Trong đó:

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Khách hàng nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ 95% giá trị hợp đồng | 8.442.652.547 | 10.337.430.822 |
| Khách hàng áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt (xem Thuyết minh IV.13) | 68.414.696.576 | 89.884.928.424 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư phải thu các khách hàng đã quá hạn thanh toán theo tiến độ cam kết là 4.052.818.025 VND, trong đó, khách hàng chậm thanh toán trên 3 tháng là 3.550.990.221 VND. Công ty đang tiếp tục đôn đốc khách hàng thanh toán, trước khi áp dụng biện pháp thu hồi căn hộ.

4. Trả trước cho người bán

4a. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Trả trước cho các bên liên quan | - | 100.000.000 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương | - | 100.000.000 |
| Trả trước cho người bán khác | 19.302.309.427 | 40.516.831.693 |
| Công ty Cổ phần Sáng Ban Mai | - | 4.596.095.504 |
| Công ty TNHH Xây dựng và Thương Mại Liên Minh | - | 5.544.299.427 |
| Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala - Chi nhánh Bắc Ninh | 7.700.000 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 19.294.609.427 | 30.376.436.762 |
| Cộng | <u>19.302.309.427</u> | <u>40.616.831.693</u> |

4b. Trả trước cho người bán dài hạn

Số dư đầu năm 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 (20%); Đợt 3 (20%) và Đợt 4 (30%) sẽ thanh toán theo các thời điểm (i) hoàn thành giải phóng mặt bằng diện tích thuê; (ii) 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; và (iii) Bên B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích thuê.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn thành việc thanh toán Đợt 1, số tiền 215.904.832.200 VND và tại thời điểm này, Công ty dự kiến sẽ tiếp nhận được lô đất vào năm 2024–2025, do đó khoản ứng trước theo hợp đồng được trình bày là “Trả trước người bán dài hạn”.

Do tình hình nguồn vốn không đảm bảo cho việc tiếp tục hợp đồng và dự báo nhu cầu đầu tư bất động sản khu công nghiệp sẽ sụt giảm, Công ty đã thực hiện thanh lý hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên và đã nhận lại toàn bộ tiền ứng vào tháng 10/2022.

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 các bên đi vay, chi tiết như sau:

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------|----------------------|
| Cho các bên liên quan vay | 119.178.500.000 | 3.743.537.534 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (lãi suất 0%/năm) | 678.500.000 | 678.500.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh (lãi suất 5%/năm) | 7.000.000.000 | 3.065.037.534 |
| Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên Đường Hồng (lãi suất 15%/năm) | 10.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi (lãi suất 15%/năm) | 101.500.000.000 | - |
| Cho các tổ chức khác vay | 123.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (lãi suất 15%/năm) | 123.000.000.000 | - |
| Cộng | 242.178.500.000 | 3.743.537.534 |

6. Các khoản phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

| | <u>Số cuối năm</u> | | <u>Số đầu năm</u> | |
|--|------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| | <u>Giá trị</u> | <u>Dự phòng</u> | <u>Giá trị</u> | <u>Dự phòng</u> |
| Phải thu các bên liên quan | 4.204.509.135 | - | 32.585.024.165 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên (xem Thuyết minh V.6b) | - | - | 30.659.127.730 | - |
| Công ty TNHH Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh | 1.338.966.929 | - | 1.241.942.450 | - |
| - Chi hệ chi phí dự án | 1.203.761.450 | - | 1.241.942.450 | - |
| - Lãi cho vay | 135.205.479 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Apec Land Huế - Chi hệ chi phí dự án | - | - | 683.953.985 | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Chi hệ | 2.865.542.206 | - | - | - |
| Phải thu tổ chức và cá nhân khác | 217.201.482.823 | - | 24.166.144.188 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - phải thu về lãi cho vay | 9.428.630.137 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala - Chi hệ | 2.144.086.547 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Apec Finance | 61.409.390 | - | 61.409.390 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư DPA - phải thu tiền về chuyển nhượng CP | 634.500.000 | - | 634.500.000 | - |
| Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay | 1.889.351.116 | - | 421.677.539 | - |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|------------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Thuế TNDN tạm nộp 1% BĐS ⁽ⁱ⁾ | 1.968.499.860 | - | 5.597.249.412 | - |
| Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án ⁽ⁱⁱ⁾ | 2.821.695.000 | - | - | - |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái - Đặt cọc ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 7.194.490.000 | - | - | - |
| Các khoản ký quỹ, ký cược khác | 1.461.098.582 | - | 1.486.098.582 | - |
| Tạm ứng ^(iv) | 187.191.704.707 | - | 15.382.657.158 | - |
| Bà Trần Thị Đạt | 70.351.344.359 | - | 5.000.000.000 | - |
| Bà Lê Thu Hương | 36.081.677.000 | - | 3.000.000.000 | - |
| Ông Nguyễn Việt Hoàng | 24.000.000.000 | - | - | - |
| Bà Trần Thanh Huyền | 50.000.000.000 | - | - | - |
| Các đối tượng khác | 6.758.683.348 | - | 7.382.657.158 | - |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 2.406.017.484 | - | 582.552.107 | - |
| Cộng | 221.405.991.958 | - | 56.751.168.353 | - |

- (i) Thuế TNDN tạm nộp 1% của Dự án Bất động sản sẽ được Công ty kết chuyển bù trừ với nghĩa vụ thuế phải nộp khi kết thúc Dự án.
- (ii) Ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Nhà máy Xử lý rác thải huyện Tây Hòa, số quyết định đầu tư 2079/QĐ-UBND do UBND tỉnh Phú Yên cấp ngày 14/12/2020. Thời hạn hoàn thành dự án, đưa dự án vào hoạt động là 21 tháng kể từ ngày quyết định đầu tư 14/12/2020. Dự án đang trong giai đoạn khảo sát, thiết kế xây dựng.
- (iii) Đặt cọc để nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái theo Hợp đồng đặt cọc số 2004/2022/VT-API ngày 20 tháng 4 năm 2022, số tiền đặt cọc là 7.194.490.000 VND tương ứng với 100% giá trị hợp đồng, thời hạn đặt cọc đến ngày 31 tháng 12 năm 2022.
- (iv) Khoản tạm ứng cho người lao động để thực hiện các giao dịch liên quan đến việc triển khai, đầu tư phát triển các dự án tiềm năng.

6b. Phải thu dài hạn khác

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

- (i) 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 năm 2022 là 1.500.000.000 VND (năm trước là 231.603.346 VND) (xem thuyết minh số VI.3).
- (ii) Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên cho Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0108/2019/HĐHTKD-APEC ngày 01 tháng 8 năm 2019. Hiện tại dự án vẫn đang triển khai đầu tư, chưa hoàn thành, chưa có kết quả phân chia.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**7. Hàng tồn kho**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------|--------------------------|
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 292.229.730.429 | 289.970.425.128 |
| Dự án Khu công nghiệp Đa Hội | 114.262.712.508 | 118.856.346.189 |
| Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT5) | 71.020.876.293 | 67.894.610.057 |
| Dự án Golden Palace Lạng Sơn ⁽ⁱ⁾ | 88.233.237.384 | 85.907.027.373 |
| Dự án Khu đô thị số 5 phường Túc Duyên | 1.057.794.210 | 1.057.794.210 |
| Các dự án khác | 17.655.110.034 | 16.254.647.299 |
| Hàng hóa Bất động sản | 441.454.385.060 | 980.101.461.612 |
| Dự án Mandala Phú Yên | 270.266.361.721 | 779.616.858.108 |
| Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8) | 171.188.023.339 | 200.484.603.504 |
| Hàng hóa | 13.894.216.385 | 14.719.345.772 |
| Cộng | 747.578.331.874 | 1.284.791.232.512 |

⁽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.
Chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 1.222.269.277 VND (năm trước là 12.328.476.860 VND).

8. Chi phí trả trước**8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 43.750.003 | 29.030.358 |
| Chi phí bảo hiểm | 72.916.667 | 72.916.667 |
| Cộng | 116.666.670 | 101.947.025 |

8b. Chi phí trả trước dài hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 3.734.552.737 | 3.288.187.602 |
| Chi phí hoa hồng mua giới, thường bán hàng | 39.439.324.882 | 51.456.836.793 |
| Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8) | 890.918.667 | 1.771.368.465 |
| Dự án Mandala Phú Yên (Condotel) | 37.065.902.139 | 48.200.998.820 |
| Các dự án khác | 1.482.504.076 | 1.484.469.508 |
| Các chi phí trả trước dài hạn khác | 2.129.238.938 | 72.916.667 |
| Cộng | 45.303.116.557 | 54.817.941.062 |

9. Tài sản cố định hữu hình

| | <u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u> | <u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u> | <u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u> | <u>Tài sản cố định khác</u> | <u>Cộng</u> |
|-----------------------------|-----------------------------------|--|--|---------------------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Số đầu năm | 81.444.003.107 | 1.788.246.728 | 443.885.796 | 725.177.709 | 84.401.313.340 |
| Mua trong năm | - | - | 74.589.390 | - | 74.589.390 |
| Đầu tư XD CB hoàn thành (*) | 104.495.966.872 | - | - | - | 104.495.966.872 |
| Số cuối năm | 185.939.969.979 | 1.788.246.728 | 518.475.186 | 725.177.709 | 188.971.869.602 |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Cộng |
|--|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------|
| <i>Trong đó:</i> | | | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | - | - | 408.431.251 | 132.920.909 | 541.352.160 |
| Chờ thanh lý | - | - | - | - | - |
| Giá trị hao mòn | | | | | |
| Số đầu năm | 3.543.973.825 | 571.960.532 | 407.169.889 | 304.213.487 | 4.827.317.733 |
| Khấu hao trong năm | 2.981.275.202 | 178.824.671 | 40.789.421 | 90.287.502 | 3.291.176.796 |
| Số cuối năm | 6.525.249.027 | 750.785.203 | 447.959.310 | 394.500.989 | 8.118.494.529 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Số đầu năm | 77.900.029.282 | 1.216.286.196 | 36.715.907 | 420.964.222 | 79.573.995.607 |
| Số cuối năm | 179.414.720.952 | 1.037.461.525 | 70.515.876 | 330.676.720 | 180.853.375.073 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | |
| Tạm thời chưa sử dụng | - | - | - | - | - |
| Đang chờ thanh lý | - | - | - | - | - |

(*) Trong năm, Công ty đã kết chuyển tăng tài sản cố định là tăng hàm dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên, số tiền 93.512.162.233 VND. Nguyên giá tài sản cố định này có thể thay đổi khi có quyết toán chính thức được phê duyệt.

10. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm, chi tiết như sau:

| | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại |
|--------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| Số đầu năm | 337.728.000 | (216.059.978) | 121.668.022 |
| Khấu hao trong năm | - | (34.968.000) | (34.968.000) |
| Số cuối năm | 337.728.000 | (251.027.978) | 86.700.022 |

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | Số đầu năm | Tăng trong năm | Kết chuyển vào TSCĐ trong năm | Số cuối năm |
|--|-----------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Xây dựng cơ bản dở dang | 78.062.458.559 | 4.933.176.900 | (10.983.804.639) | 72.011.830.820 |
| 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 |
| Hạng mục sàn thương mại dự án OCT8 Bắc Giang | 10.983.804.639 | - | (10.983.804.639) | - |
| Các dự án khác | 2.772.206.042 | 4.933.176.900 | - | 7.705.382.942 |
| Sửa chữa lớn TSCĐ | - | 87.500.000 | - | 87.500.000 |
| Cộng | 78.062.458.559 | 5.020.676.900 | (10.983.804.639) | 72.099.330.820 |

(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 tỷ VND

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

và đang trong quá trình giải phóng mặt bằng. Trong năm 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 năm 2022, Công ty không phát sinh chi phí đầu tư xây dựng tại dự án do chưa có kế hoạch xây dựng cụ thể.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------|------------------------|
| Phải trả các bên liên quan | 44.086.104.114 | 49.621.135.560 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam | 43.722.823.678 | 49.152.327.654 |
| Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh | 129.160.236 | 468.807.906 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương | 230.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala | 4.120.200 | - |
| Phải trả các nhà cung cấp khác | 113.564.440.236 | 114.144.757.924 |
| Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala | 168.100.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons | 66.123.837.350 | 72.740.463.919 |
| Các nhà cung cấp khác | 47.272.502.886 | 41.404.294.005 |
| Cộng | 157.650.544.350 | 163.765.893.484 |

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang | 7.147.083.316 | 34.366.415.025 |
| Dự án Khu công nghiệp Đa Hội | 7.295.492.887 | 10.194.032.841 |
| Dự án Phú Yên Condotel | 182.009.734.104 | 441.902.008.553 |
| Dự án Phú Yên Shopcenter | 21.944.426.959 | 63.342.009.086 |
| Dự án Phú Yên Shophouse | 1.963.520 | 3.120.575.681 |
| Cộng | 218.398.700.786 | 552.925.041.186 |

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | Số đầu năm | | Số phát sinh trong năm | | Số cuối năm | |
|---|----------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|
| | Phải nộp | Phải thu | Số phải nộp | Số đã thực nộp | Phải nộp | Phải thu |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | - | - | 5.818.811.472 | (5.818.811.472) | - | - |
| Thuế GTGT vãng lai | 379.138.411 | - | 269.783.616 | (965.145.677) | - | 316.223.650 |
| Thuế TNDN | - | 380.504.857 | 10.275.169.594 | (5.000.000.000) | 4.894.664.737 | - |
| Thuế TNDN tạm nộp hoạt động chuyển nhượng BĐS | 1.327.239.106 | - | 3.110.796.945 | (4.314.061.961) | 123.974.090 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 35.054.718 | 2.622.139.103 | (2.335.737.356) | 251.347.029 | - |
| Thuế nhà đất | - | - | 1.499.360.634 | (1.499.360.634) | - | - |
| Các loại thuế khác | 3.993.065 | - | 3.673.092 | (7.666.157) | - | - |
| Cộng | 1.710.370.582 | 415.559.575 | 23.599.734.456 | (19.940.783.257) | 5.269.985.856 | 316.223.650 |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

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

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-------------------------|--------------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 117.760.485.213 | 295.187.778.391 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | 3.018.835.915 | 727.742.060 |
| - Các khoản điều chỉnh tăng | 3.018.835.915 | 727.742.060 |
| <i>Thù lao HĐQT không tham gia điều hành</i> | <i>612.000.000</i> | <i>354.000.000</i> |
| <i>Các chi phí không hợp lệ khác</i> | <i>2.406.835.915</i> | <i>373.742.060</i> |
| - Các khoản điều chỉnh giảm | - | - |
| Thu nhập chịu thuế | 120.779.321.128 | 295.915.520.451 |
| Thu nhập hoạt động bất động sản | 78.794.676.372 | 62.644.083.689 |
| Thu nhập hoạt động khác | 41.984.644.756 | 233.271.436.762 |
| <i>Thu nhập được miễn thuế (cổ tức, lợi nhuận được chia)</i> | <i>-</i> | <i>(244.994.826.540)</i> |
| <i>Lỗi các năm trước được chuyển (*)</i> | <i>(36.991.556.246)</i> | <i>-</i> |
| Thu nhập tính thuế | 83.787.764.882 | 50.920.693.911 |
| Thu nhập hoạt động bất động sản | 78.794.676.372 | 62.644.083.689 |
| Thu nhập hoạt động khác | 4.993.088.510 | (11.723.389.778) |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 20% | 20% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | 16.757.552.976 | 12.528.816.738 |
| <i>Bù trừ thuế TNDN 1% tạm nộp trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng BĐS</i> | <i>(6.482.383.382)</i> | <i>(9.776.901.206)</i> |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp | 10.275.169.594 | 2.751.915.532 |

Tình hình chuyển lỗ của hoạt động khác:

| | Số lỗ phát sinh | Số lỗ được chuyển | Số lỗ đã chuyển | Số lỗ còn được chuyển |
|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Năm 2018 | 20.999.892.399 | 20.999.892.399 | 20.999.892.399 | - |
| Năm 2019 | 2.436.981.382 | 2.436.981.382 | 2.436.981.382 | - |
| Năm 2020 | 1.831.292.687 | 1.831.292.687 | 1.831.292.687 | - |
| Năm 2021 | 11.723.389.778 | 11.723.389.778 | 11.723.389.778 | - |
| Cộng | 36.991.556.246 | 36.991.556.246 | 36.991.556.246 | - |

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

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

Công ty tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Thuế TNDN tạm nộp 1% của Dự án Bất động sản sẽ được Công ty kết chuyển bù trừ với nghĩa vụ thuế phải nộp khi kết thúc Dự án.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-----------------------|------------------------|
| Phải trả các bên liên quan | 3.892.079.481 | 595.616.438 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai - Chi phí lãi vay phải trả | 546.082.192 | 360.000.000 |
| Công ty CP Apec Land Huế - Chi phí lãi vay phải trả | 1.555.068.493 | - |
| Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô - Chi phí lãi vay phải trả | 1.475.175.372 | - |
| Công ty TNHH Đầu Tư Châu Á- Thái Bình Dương- Bắc Ninh - Chi phí lãi vay phải trả | 80.136.986 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam – Chi phí lãi vay | 235.616.438 | 235.616.438 |
| Phải trả các tổ chức và cá nhân khác | 95.937.426.814 | 181.645.381.431 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Chi phí lãi vay phải trả | - | 4.881.863.014 |
| Trích trước chi phí dự án Phú Yên | 58.184.047.706 | 135.873.068.398 |
| Trích trước chi phí dự án Bắc Giang | 31.940.063.101 | 36.688.672.701 |
| Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả | 5.209.932.446 | 603.383.561 |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác | 603.383.561 | 3.598.393.757 |
| Cộng | 99.829.506.295 | 182.240.997.869 |

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

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| Phải trả các đơn vị và cá nhân khác | 166.138.857.850 | 137.292.045.290 |
| Kinh phí công đoàn | 169.859.318 | 109.241.673 |
| Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp | 221.365.346 | 23.783.104 |
| Nhận tiền góp vốn của các tổ chức, cá nhân vào các dự án(*) | 136.959.668.994 | 116.982.837.756 |
| Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên (Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land góp vốn) | 47.502.703.310 | 49.002.703.310 |
| Dự án Mandala Phú Yên | 33.270.642.671 | 15.523.605.626 |
| Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên | 45.542.013.450 | 43.548.263.450 |
| Dự án Aquapark Bắc Giang | 819.812.152 | 605.000.000 |
| Dự án Khu công nghiệp Đa Hội - Bắc Ninh | 9.824.497.411 | 8.303.265.370 |
| Thu hộ phí bảo trì | 25.075.888.691 | 16.699.759.672 |
| Dự án Aquapark Bắc Giang | 11.783.709.677 | 10.851.510.467 |
| Dự án Mandala Phú Yên | 13.292.179.014 | 5.848.249.205 |
| Ký quỹ, ký cược | 2.400.000.000 | 2.200.000.000 |
| Cổ tức phải trả | 531.525.000 | 671.004.000 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 780.550.501 | 605.419.085 |
| Cộng | 166.138.857.850 | 137.292.045.290 |

(*) 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 sản giao dịch 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khi các dự án đủ điều kiện pháp lý để ký hợp đồng mua bán và các bên ký hợp đồng mua bán nhà ở thì toàn bộ tiền vốn góp thực tế sẽ được chuyển thành khoản tiền thanh toán đầu tiên của Giá bán nhà ở.

16b. Phải trả dài hạn khác

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

17. Vay

17a. Vay ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------|------------------------|
| Vay bên liên quan | 120.598.447.454 | 172.598.447.454 |
| Công ty Cổ phần Apec Land Huế ⁽ⁱ⁾ | 19.357.622.354 | 59.357.622.354 |
| Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô ⁽ⁱⁱ⁾ | 89.739.835.100 | 89.739.835.100 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 11.500.990.000 | 11.500.990.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai ^(iv) | - | 12.000.000.000 |
| Vay Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội ^(v) | - | 32.777.446.721 |
| Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác | 48.994.100.000 | 114.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group ^(vi) | - | 114.000.000.000 |
| Vay ngắn hạn các cá nhân (xem thuyết minh số V.17b) | 48.994.100.000 | - |
| Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b) | 125.679.469.240 | 14.717.876.920 |
| Công ty Cổ phần Apec Land Huế | 122.000.000.000 | - |
| Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Đồng Đa | 3.679.469.240 | 14.717.876.920 |
| Cộng | 295.272.016.694 | 334.093.771.095 |

- (i) Khoản vay Công ty Cổ phần Apec Land Huế, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất áp dụng 5%/năm tính từ ngày 07/9/2022, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Khoản vay Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô theo hợp đồng vay số 0303/2016/APLV-API ngày 03/03/2016, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất áp dụng 5%/năm tính từ ngày 04/9/2022. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (iii) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên có thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (iv) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai theo hợp đồng vay số 2711/2020/HĐVV/API-DUBAI ngày 27 tháng 11 năm 2020 số tiền 12.000.000.000 VND, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 3%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo. Khoản vay được tự động gia hạn khi hết thời hạn hợp đồng.
- (v) Vay Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng vay số 2912/2019/HĐCV ngày 29 tháng 12 năm 2019 và các phụ lục hợp đồng. Mục đích vay để thanh toán cho các nhà thầu. Thời hạn vay từ 6 đến 12 tháng, lãi suất 12%/năm.
- (vi) 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.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

| | Vay ngắn hạn bên liên quan | Vay Ngân hàng | Vay tổ chức và cá nhân khác | Vay dài hạn đến hạn trả | Cộng |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Số đầu năm | 172.598.447.454 | 32.777.446.721 | 114.000.000.000 | 14.717.876.920 | 334.093.771.095 |
| Số tiền vay phát sinh | 26.000.000.000 | - | 52.893.100.000 | - | 78.893.100.000 |
| Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn | - | - | - | 125.679.469.240 | 125.679.469.240 |
| Số tiền vay đã trả | (78.000.000.000) | (32.777.446.721) | (117.899.000.000) | (14.717.876.920) | (243.394.323.641) |
| Cộng | 120.598.447.454 | - | 48.994.100.000 | 125.679.469.240 | 295.272.016.694 |

17b. Vay dài hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Vay bên liên quan | 100.000.000 | 130.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Apec Land Huế | - | 130.000.000.000 |
| Ông Hồ Xuân Vinh ⁽ⁱⁱ⁾ | 100.000.000 | - |
| Vay dài hạn Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Đồng Đa | - | 3.679.469.240 |
| Vay dài hạn các cá nhân⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 226.156.600.000 | - |
| Cộng | 226.256.600.000 | 133.679.469.240 |

(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 Apec Golden Palace Lạng Sơn, thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay thả nổi. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền, kể cả các tài sản phát sinh trong tương lai tại địa chỉ số 85 đường Lê Đại Hành, khối 10, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. (xem thuyết minh số V.7).

(ii) Trong năm, Công ty huy động vốn từ các cá nhân thông qua ký kết các hợp đồng vay vốn Asaving/ A-Exchange với các khách hàng do đối tác (gồm: CTCP Tập đoàn Apec Group và CTCP Apec Finance) tìm kiếm và giới thiệu, khách hàng tiến hành mua sản phẩm tài chính Asaving/ A-Exchange của Công ty dưới hình thức ký hợp đồng trực tiếp. Tài sản của bên cho vay được Công ty quản lý thông qua ứng dụng Apec Finance của CTCP Apec Finance. Các khoản vay không có tài sản đảm bảo. Lãi suất cho vay trong hạn từ 11%/năm đến 14%/năm, thời hạn cho vay từ 12 tháng đến 54 tháng. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 100% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả.

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

| | Tổng nợ | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm |
|---------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------|
| Số cuối năm | | | | |
| Vay dài hạn bên liên quan | 122.100.000.000 | 122.000.000.000 | 100.000.000 | - |
| Vay dài hạn ngân hàng | 3.679.469.240 | 3.679.469.240 | - | - |
| Vay dài hạn các cá nhân | 226.156.600.000 | - | 226.156.600.000 | - |
| Cộng | 351.936.069.240 | 125.679.469.240 | 226.256.600.000 | - |
| Số đầu năm | | | | |
| Vay dài hạn bên liên quan | 130.000.000.000 | - | 130.000.000.000 | - |
| Vay dài hạn ngân hàng | 18.397.346.160 | 14.717.876.920 | 3.679.469.240 | - |
| Cộng | 148.397.346.160 | 14.717.876.920 | 133.679.469.240 | - |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

| | Vay dài hạn bên liên quan | Vay dài hạn ngân hàng | Vay dài hạn tổ chức, cá nhân khác | Trái phiếu thường | Cộng |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------|
| Số đầu năm | 130.000.000.000 | 3.679.469.240 | - | - | 133.679.469.240 |
| Số tiền vay phát sinh | 480.000.000 | - | 263.259.829.926 | 1.844.300.000 | 265.584.129.926 |
| Số tiền vay đã trả | (8.380.000.000) | - | (37.103.229.926) | (1.844.300.000) | (47.327.529.926) |
| Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn | (122.000.000.000) | (3.679.469.240) | - | - | (125.679.469.240) |
| Số cuối năm | 100.000.000 | - | 226.156.600.000 | - | 226.256.600.000 |

17c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Vốn chủ sở hữu

18a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|---|---------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| <i>Năm trước</i> | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 364.000.000.000 | 46.144.781.818 | (9.481.291.820) | 1.293.626.226 | 51.182.439.759 | 453.139.555.983 |
| Phát hành cổ phiếu cho nhân viên theo chương trình ESOP | 18.200.000.000 | - | - | - | - | 18.200.000.000 |
| Bán cổ phiếu quỹ | - | 89.418.808.180 | 9.481.291.820 | - | - | 98.900.100.000 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | • 282.658.961.653 (10.620.000.000) | 282.658.961.653 (10.620.000.000) |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 382.200.000.000 | 135.563.589.998 | - | 1.293.626.226 | 323.221.401.412 | 842.278.617.636 |
| <i>Năm nay</i> | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 382.200.000.000 | 135.563.589.998 | - | 1.293.626.226 | 323.221.401.412 | 842.278.617.636 |
| Tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (*) | 458.639.760.000 | (135.563.589.998) | - | (1.293.626.226) | (321.782.543.776) | - |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | 101.002.932.237 | 101.002.932.237 |
| Số dư cuối năm | 840.839.760.000 | - | - | - | 102.441.789.873 | 943.281.549.873 |

(*) Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 20/2022/NQ-DHĐCĐ ngày 11/5/2022 và Nghị quyết số 22/2022/NQ-HĐQT ngày 12/5/2022, đến ngày 7/9/2022, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, số lượng 45.863.976 cổ phần, mệnh giá 458.639.760.000 VND, trong đó, từ nguồn “Thặng dư vốn cổ phần” 135.563.589.998 VND, từ nguồn “Quỹ Đầu tư phát triển” 1.293.626.226 VND, từ nguồn “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” 321.782.543.776 VND.

18b. Cổ phiếu

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 84.083.976 | 38.220.000 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành | 84.083.976 | 38.220.000 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại | - | - |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành | 84.083.976 | 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

- 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
- 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).
- 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).

Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 30/2022/API/NQ-HĐQT ngày 26/9/2022 về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã nêu. Ngày 21/12/2022, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 36/2022/API/NQ-HĐQT, theo đó, quyết định rút hồ sơ phát hành cổ phiếu ra công chúng, do diễn biến thị trường chứng khoán không thuận lợi. Hội đồng quản trị sẽ xem xét thời điểm phù hợp để tiếp tục triển khai phát hành cổ phiếu trong thời gian tiếp theo.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

| | Năm nay | Năm trước |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa bất động sản | 646.594.825.749 | 566.646.405.221 |
| Dự án Aquapark Bắc Giang | 47.067.174.500 | 418.806.433.497 |
| Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên | 599.527.651.249 | 147.839.971.724 |
| Doanh thu cho thuê lại đất | 28.262.963.674 | 16.317.633.325 |
| Doanh thu bán hàng hóa | 9.334.743.196 | 244.071.137 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 411.394.022 | 1.317.854.266 |
| Doanh thu kinh doanh khách sạn | 414.143.636 | - |
| Cộng | 685.018.070.277 | 584.525.963.949 |

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

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------|-------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam | | |
| Chuyển nhượng diện tích thương mại (*) | 90.729.453.841 | - |
| Doanh thu bán hàng hóa | 278.400.000 | - |
| Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam | | |
| Bán hàng hóa | 318.883.205 | 244.071.137 |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (*) Chuyển nhượng diện tích 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.

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

Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê đất một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước cho các hợp đồng thuê đáp ứng các điều kiện tại thuyết minh số IV.13.

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

| Năm nay | Ghi nhận doanh thu một lần | Phân bổ theo thời gian thuê | Chênh lệch |
|---------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Doanh thu | 28.262.963.674 | 420.412.185 | 27.842.551.489 |
| Giá vốn | (11.890.107.136) | (170.167.921) | (11.719.939.215) |
| Lợi nhuận gộp | 16.372.856.538 | 250.244.264 | 16.122.612.274 |

| Năm trước | Ghi nhận doanh thu một lần | Phân bổ theo thời gian thuê | Chênh lệch |
|---------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Doanh thu | 16.317.633.325 | 106.726.760 | 16.210.906.565 |
| Giá vốn | (7.051.510.723) | (59.364.596) | (6.992.146.127) |
| Lợi nhuận gộp | 9.266.122.602 | 47.362.164 | 9.218.760.438 |

2. Giá vốn hàng bán

| | Năm nay | Năm trước |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn bán hàng hóa bất động sản (*) | 475.642.274.498 | 417.234.794.828 |
| Dự án Aquapark Bắc Giang | 31.077.411.705 | 298.947.544.249 |
| Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên | 444.564.862.793 | 118.287.250.579 |
| Giá vốn cho thuê lại đất | 11.890.107.136 | 7.051.510.723 |
| Giá vốn hàng hóa | 6.163.744.329 | - |
| Giá vốn kinh doanh khách sạn | 4.782.655.344 | 5.966.335.076 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 8.806.960.578 | 239.546.075 |
| Cộng | 507.285.741.885 | 430.492.186.702 |

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

| Nội dung | Năm nay | | Năm trước | |
|--------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|
| | Giá trị trích trước | Thời gian dự kiến phát sinh | Giá trị trích trước | Thời gian dự kiến phát sinh |
| Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang | 1.747.641.035 | Cuối năm 2023 | 41.398.593.341 | Cuối năm 2022 |
| Dự án Apec Mandala Phú Yên | 27.235.306.428 | Cuối năm 2023 | 17.406.168.650 | Cuối 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 698.683.439 | 1.201.815.191 |
| Lãi cho vay | 13.273.356.164 | - |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | - | 244.994.826.540 |
| Lãi chuyển nhượng Apec Bắc Ninh | 46.042.509.989 | - |
| Lãi hợp tác kinh doanh | 1.500.000.000 | 231.603.346 |
| Lãi bán cổ phiếu | - | 8.111.820.982 |
| Cộng | <u>61.514.549.592</u> | <u>254.540.066.059</u> |

4. Chi phí tài chính

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu | 35.091.760.343 | 13.756.347.075 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh | - | 42.291.510 |
| Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư | 989.688.872 | 25.744.657.136 |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 2.571.701.739 | (2.558.996.300) |
| Tổn thất đầu tư Apec Hà Nam | 43.076.000 | - |
| Chi phí tài chính khác | 215.297.213 | 39.483.926 |
| Cộng | <u>38.911.524.167</u> | <u>37.023.783.347</u> |

5. Chi phí bán hàng

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 5.063.130 | 2.700.000 |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 47.184.545.050 | 37.955.783.249 |
| <i>Dự án Aqua Park Bắc Giang</i> | <i>3.458.164.066</i> | <i>24.524.432.932</i> |
| <i>Dự án Mandala Wyndham Phú Yên</i> | <i>42.966.072.822</i> | <i>12.653.053.705</i> |
| <i>Các dự án khác</i> | <i>760.308.162</i> | <i>778.296.612</i> |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.304.363.622 | - |
| Các chi phí khác | 587.447.364 | 332.400.397 |
| Cộng | <u>50.081.419.166</u> | <u>38.290.883.646</u> |

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí cho nhân viên | 30.896.256.793 | 36.059.033.004 |
| Chi phí vật liệu quản lý | 462.060.403 | 805.472.438 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 58.381.232 | 54.173.759 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 344.869.593 | 445.447.773 |
| Thuế, phí và lệ phí | 10.530.493 | 101.733.456 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.635.095.963 | 2.279.128.961 |
| Các chi phí khác | 5.360.317.211 | 4.771.593.579 |
| Cộng | <u>40.767.511.688</u> | <u>44.516.582.970</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Thu nhập khác

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|------------------------------|-----------------------------|
| Thu tiền phạt hợp đồng chậm thanh toán, phí chuyển nhượng căn hộ | 10.647.601.167 | 5.609.173.225 |
| Thu nhập khác | 631.731.839 | 1.769.140.656 |
| Cộng | <u>11.279.333.006</u> | <u>7.378.313.881</u> |

8. Chi phí khác

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Phạt vi phạm hợp đồng | 609.483.241 | - |
| Chi ủng hộ địa phương | 500.000.000 | - |
| Tiền phạt vi phạm hành chính | 317.500.000 | - |
| Chi phí khác | 1.578.287.515 | 933.128.833 |
| Cộng | <u>3.005.270.756</u> | <u>933.128.833</u> |

9. Lãi trên cổ phiếu

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

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 597.006.765 | 904.002.385 |
| Chi phí nhân công | 31.054.856.793 | 36.059.033.004 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 3.326.144.796 | 2.621.497.488 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 92.045.369.750 | 463.229.054.118 |
| Chi phí khác | 19.428.725.039 | 6.010.090.768 |
| Cộng | <u>146.452.103.143</u> | <u>508.823.677.763</u> |

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|----------------|------------------|
| Bà Nguyễn Thị Thanh - Chủ tịch HĐQT | | |
| Tạm ứng | 536.500.000 | - |
| Hoàn ứng | 536.500.000 | 83.000.000 |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

| | Năm nay | Năm trước |
|--|---------------|---------------|
| Ông Nguyễn Văn Ly - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | | |
| Tạm ứng | 650.000.000 | - |
| Hoàn ứng | 650.000.000 | - |
| Ông Hồ Xuân Vinh - Thành viên HĐQT | | |
| Vay | 100.000.000 | - |
| Ông Đinh Quốc Đức - Thành viên HĐQT | | |
| Tạm ứng | - | 460.000.000 |
| Hoàn ứng | - | 460.000.000 |
| Ông Phạm Duy Hưng – Phó TGD | | |
| 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 | 3.408.000.000 | 200.000.000 |
| Hoàn ứng | 3.408.000.000 | 200.000.000 |
| Bà Nguyễn Hoài Giang - Kế toán trưởng | | |
| Tạm ứng | 39.500.000 | 22.000.000 |
| Hoàn ứng | 39.500.000 | 22.000.000 |
| Phát hành cổ phiếu ESOP cho các thành viên quản lý chủ chốt | | |
| Nguyễn Thị Thanh – Chủ tịch HĐQT (250.000 cổ phần) | - | 2.500.000.000 |
| Hồ Xuân Vinh – Thành viên HĐQT (250.000 cổ phần) | - | 2.500.000.000 |
| Nguyễn Văn Ly– Thành viên HĐQT (200.000 cổ phần) | - | 2.000.000.000 |

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 thuyết minh số V.3 và V.16.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

| | Chức vụ | Tiền lương | Thù lao | Cộng |
|-----------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Năm nay | | | | |
| Bà Nguyễn Thị Thanh | Chủ tịch HĐQT | - | 240.000.000 | 240.000.000 |
| Ông Nguyễn Đỗ Lăng | Thành viên HĐQT | - | 84.000.000 | 84.000.000 |
| Ông Đinh Quốc Đức | Thành viên HĐQT | - | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Ông Hồ Xuân Vinh | Thành viên HĐQT | - | 84.000.000 | 84.000.000 |
| Ông Nguyễn Văn Ly | Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc | 1.494.431.106 | 70.000.000 | 1.564.431.106 |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà | Trưởng BKS | - | 36.000.000 | 36.000.000 |
| Bà Nguyễn Phương Dung | Thành viên BKS | - | 24.000.000 | 24.000.000 |
| Bà Đinh Thị Thu Hằng | Thành viên BKS | - | 28.000.000 | 28.000.000 |
| Ông Phạm Văn Dũng | Tổng Giám đốc | - | - | - |
| Ông Phạm Duy Hưng | Phó Tổng Giám đốc | 676.872.163 | - | 676.872.163 |
| Bà Nguyễn Hoài Giang | Kế toán trưởng | 838.854.806 | - | 838.854.806 |
| Cộng | | 3.010.158.075 | 626.000.000 | 3.636.158.075 |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

| | <u>Chức vụ</u> | <u>Tiền lương</u> | <u>Thù lao</u> | <u>Cộng</u> |
|-----------------------|--|----------------------|--------------------|----------------------|
| <i>Năm trước</i> | | | | |
| Bà Nguyễn Thị Thanh | Chủ tịch HĐQT (từ 24/6/2021)/ Trưởng BKS (đến 24/6/2021) | - | 138.000.000 | 138.000.000 |
| Ông Hán Kông Khanh | Chủ tịch HĐQT (đến 24/6/2021)/kiêm Giám đốc kinh doanh | 808.798.000 | 30.000.000 | 838.798.000 |
| Ông Nguyễn Đỗ Lăng | Thành viên HĐQT | - | 64.000.000 | 64.000.000 |
| Ông Đinh Quốc Đức | Thành viên HĐQT | - | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Ông Lê Hoài Sơn | Thành viên HĐQT (đến 01/10/2021) | - | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Ông Hồ Xuân Vinh | Thành viên HĐQT | - | 42.000.000 | 42.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà | Trưởng BKS (từ 24/6/2021) | - | 18.000.000 | 18.000.000 |
| Bà Nguyễn Ngọc Diệp | Thành viên BKS | - | 12.000.000 | 12.000.000 |
| Bà Hồ Thị Thùy | Thành viên BKS (đến 18/3/2021) | - | 6.000.000 | 6.000.000 |
| Bà Nguyễn Phương Dung | Thành viên BKS (từ 24/6/2021) | - | 12.000.000 | 12.000.000 |
| Ông Phạm Văn Dũng | Tổng Giám đốc (từ 14/9/2021) | - | - | - |
| Ông Phạm Duy Hưng | Phó Tổng Giám đốc | 809.002.107 | - | 809.002.107 |
| Bà Nguyễn Hoài Giang | Kế toán trưởng | 769.702.145 | - | 769.702.145 |
| Cộng | | 2.387.502.253 | 402.000.000 | 2.789.502.253 |

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| <u>Bên liên quan khác</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|--|--|
| Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh | Công ty con (đến ngày 30/11/2022) Cùng thành viên quản lý chủ chốt (từ ngày 1/12/2022) |
| Công ty Cổ phần Apec Land Huế | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hà Nam | Công ty con (đã giải thể) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Apec Quảng Trị | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương | Cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam | Cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam | Cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên | Cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi | Cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên Đường Hồng | Cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala | Công ty nhận góp vốn |
| Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala | Có giao dịch lớn trong năm |
| Công ty Cổ phần Apec Finance (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Anpha) | Có giao dịch lớn trong năm |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group | Có giao dịch lớn trong năm |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c, cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác và các bên có giao dịch lớn như sau:

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|-----------------|------------------|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương | | |
| Phí hợp đồng tư vấn phải trả | 300.000.000 | 200.000.000 |
| Phí dịch vụ hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu phải trả | 100.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam | | |
| Chi phí thuê văn phòng | 1.322.301.529 | 1.236.986.190 |
| Khối lượng thi công dự án | - | 27.112.463.376 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group | | |
| Cho APG vay | 150.000.000.000 | - |
| APG trả nợ vay | 27.000.000.000 | - |
| Lãi cho vay | 11.501.917.808 | - |
| Phí dịch vụ môi giới | - | 4.313.585.060 |
| Vay APG | - | 151.000.000.000 |
| Trả nợ vay APG | 114.000.000.000 | - |
| Lãi vay phải trả | - | 4.881.863.014 |
| Chuyển nhượng Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh | 160.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên | | |
| Ứng trước tiền thuê đất (xem thuyết minh V.4) | - | 215.904.832.200 |
| Hoàn trả ứng trước tiền thuê đất | 215.904.832.200 | - |
| Hoàn trả vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh | - | 15.982.345.310 |
| Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn & Dịch vụ Mandala | | |
| Sử dụng dịch vụ | 1.619.336.370 | - |
| Doanh thu bán hàng hóa | 8.737.459.991 | - |
| Doanh thu khách sạn | 414.143.636 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi | | |
| Cho vay | 101.500.000.000 | - |
| Lãi cho vay | 1.471.849.315 | - |
| Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên Đường Hồng | | |
| Cho vay | 10.000.000.000 | - |
| Lãi cho vay | 164.383.562 | - |
| Công ty Cổ phần Apec Finance | | |
| Phí tìm kiếm khách hàng vay | 2.825.821.300 | - |
| Tiền vay thu hộ | 28.189.400.000 | - |

Công nợ với các bên liên quan khác

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Thông tin về bộ phận

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

3. Cam kết thuê hoạt động

Cam kết thuê hoạt động, thể hiện số tiền thuê lại từ các chủ đầu tư 84 căn hộ condotel thuộc dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên với tổng giá thuê trong năm là 4.332.702.906 VND. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ, lãi suất áp dụng theo cam kết tương ứng với 7% - 12%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng) trong 05 năm đầu của Thời hạn cho thuê. Sau khi hết thời hạn chương trình cho thuê, chủ sở hữu căn hộ có thể lựa chọn tham gia chương trình ủy thác quản lý, vận hành căn hộ và được hưởng phần chia lợi nhuận sau thuế tỷ lệ 80% (sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí vận hành, quản lý để duy trì chương trình ủy thác và các nghĩa vụ tài chính)

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

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

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thị Thanh

