

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3 tòa nhà GRAND PLAZA 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2022

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Đơn vị tính : VND	
			31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	V	2.057.157.230.476	2.235.155.479.693
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	1	64.113.288.070	65.144.370.054
1. Tiền	111		50.488.118.682	42.946.311.362
2. Các khoản tương đương tiền	112		13.625.169.388	22.198.058.692
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	2	252.078.166.830	285.693.003.699
1. Chứng khoán kinh doanh	121		6.915.105.482	6.915.105.482
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.334.926.000)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		247.497.987.348	278.777.898.217
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		608.891.713.784	296.509.106.962
1. Phải thu của khách hàng	131	3	99.550.642.356	142.725.381.994
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4	22.760.729.000	64.837.725.076
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5	242.178.500.000	678.500.000
6. Các khoản phải thu khác	136	6	244.955.319.523	88.820.976.987
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7	(553.477.095)	(553.477.095)
IV. Hàng tồn kho	140		1.080.874.574.986	1.525.802.869.197
1. Hàng tồn kho	141	8	1.080.874.574.986	1.525.802.869.197
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		51.199.486.806	62.006.129.781
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	16.554.973.825	19.315.653.614
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		34.644.512.981	42.109.595.644
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	580.880.523
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		479.637.387.096	614.964.303.269
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		168.063.327.745	350.938.292.215
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	3	78.778.699.932	78.778.699.932
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	4	-	215.904.832.200
6. Phải thu dài hạn khác	216	6	89.284.627.813	56.254.760.083
II. Tài sản cố định	220		182.778.028.858	122.948.009.162
1. TSCĐ hữu hình	221	10	182.691.328.836	122.619.148.540
- Nguyên giá	222		193.935.414.952	140.941.558.352
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.244.086.116)	(18.322.409.812)
3. TSCĐ vô hình	227	11	86.700.022	328.860.622
- Nguyên giá	228		337.728.000	711.048.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(251.027.978)	(382.187.378)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	12	73.155.154.360	79.104.645.735
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		73.155.154.360	79.104.645.735
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	2	10.221.092.906	6.886.301.921
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		6.721.092.906	6.868.301.921
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.500.000.000	18.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		45.419.783.227	55.087.054.236
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	45.419.783.227	55.087.054.236
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.536.794.617.572	2.850.119.782.962



Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Đơn vị tính : VND	
			31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.550.841.927.777	2.005.044.947.283
I. Nợ ngắn hạn	310		1.267.283.556.524	1.938.895.288.320
1. Phải trả ngắn hạn người bán	311	13	187.613.779.658	227.565.533.062
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	242.234.374.410	620.799.438.471
3. Thuế và các khoản phải trả nhà nước	313	15	5.719.505.142	33.307.579.200
4. Phải trả người lao động	314		4.903.422.781	7.553.361.820
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	142.213.593.559	251.988.037.163
9. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319	17	165.697.646.148	159.561.403.914
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	518.803.244.930	637.819.046.246
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		97.989.896	300.888.444
II. Nợ dài hạn	330		283.558.371.253	66.149.658.963
7. Phải trả dài hạn khác	337	17	48.260.005.476	45.860.005.476
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	232.808.600.000	9.572.669.240
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		2.489.765.777	10.716.984.247
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	19	985.952.689.795	845.074.835.679
I. Vốn chủ sở hữu	410		985.952.689.795	845.074.835.679
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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	135.563.589.998
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	1.293.626.226
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		122.366.057.763	322.291.850.619
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.157.258.604	120.820.371.461
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		121.208.799.159	201.471.479.158
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		22.746.872.032	3.725.768.836
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.536.794.617.572	2.850.119.782.962

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

CTCP ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG


NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HĐQT


TRẦN THÚY HÀ


NGUYỄN HOÀI GIANG


NGUYỄN THỊ THANH



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÁU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 3 tòa nhà GRAND PLAZA 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2022

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Lũy kế quý IV năm 2022

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH		Lũy kế đến Quý IV năm 2021	Lũy kế đến Quý IV năm 2022	Đơn vị tính: VND
		Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021			
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01 VI	69.510.084.044	543.606.610.660	777.135.405.122	1.168.012.481.708	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03	-	(8.493.550.531)	-	-	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10 1	69.510.084.044	552.100.161.191	777.135.405.122	1.168.012.481.708	
4. Giá vốn hàng bán	11 2	77.564.177.597	327.989.241.660	569.945.379.241	758.816.001.731	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	(8.054.093.553)	224.110.919.531	207.190.025.881	409.196.479.977	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21 3	95.727.868.429	12.178.342.809	114.354.592.056	22.384.628.348	
7. Chi phí tài chính	22 4	18.366.401.162	11.475.590.200	59.343.494.899	32.379.886.616	
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	15.475.224.817	13.221.624.946	54.709.482.723	34.878.655.425	
8. Phần lãi hoặc lỗ do công ty liên kết	24	(147.209.015)	(440.922.179)	(147.209.015)	(440.922.179)	
9. Chi phí bán hàng	25 5	6.331.045.226	37.034.657.268	54.672.153.268	65.886.470.804	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26 5	15.376.277.774	18.785.418.080	56.300.614.649	67.012.796.933	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	47.452.841.699	168.552.674.613	151.081.146.106	265.861.031.793	
[30=20+(21-22)-(24+25)]						
12. Thu nhập khác	31 6	3.825.991.808	3.583.501.999	20.540.112.965	11.526.614.749	
13. Chi phí khác	32 6	11.311.760.483	4.532.636.071	33.387.735.493	6.383.604.604	
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	(7.485.768.675)	(949.134.072)	(12.847.622.528)	5.143.010.145	
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	39.967.073.024	167.603.540.541	138.233.523.578	271.004.041.938	
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(1.656.892.359)	35.579.120.945	25.097.233.680	64.239.387.007	

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Lũy kế đến Quý IV năm 2022	Lũy kế đến Quý IV năm 2021
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(13.747.244.170)	2.451.370.105	(8.227.218.470)	5.237.115.863
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		55.371.209.553	129.573.049.491	121.363.508.368	201.527.539.068
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ			55.292.729.542	129.547.708.981	121.208.799.159	201.471.479.158
18.2 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			78.480.011	25.340.510	154.709.209	56.059.910
19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	7	673	3.660	2.265	5.669

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

CTCP ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

NGƯỜI LẬP

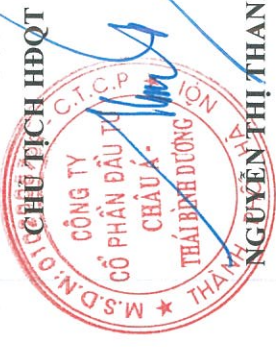


TRẦN THÚY HÀ

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN HOÀI GIANG



NGUYỄN THỊ THANH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đến Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Lũy kế đến Quý IV năm 2022	Lũy kế đến Quý IV năm 2021
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01	138.233.523.578	271.004.041.938
	- Khấu hao TSCĐ	02	4.489.862.489	7.256.649.707
	- Các khoản dự phòng	03	(43.370.334.784)	(2.218.996.300)
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(24.855.076.607)	(14.041.204.020)
	- Chi phí lãi vay	06	54.709.482.723	34.878.655.425
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD	08	129.207.457.399	296.879.146.750
	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(95.866.511.366)	(128.469.311.037)
	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	340.432.327.339	108.731.562.491
	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay)	11	(340.926.991.230)	(480.342.946.563)
	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	12.427.950.798	35.792.627.424
	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(485.949.824)
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(26.082.738.741)	(14.714.779.006)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(45.972.425.395)	(32.047.149.135)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	12.783.291
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(26.780.931.196)	(214.644.015.609)
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(5.108.903.708)	(91.097.500)
2.	Thu thanh lý nhượng bán tài sản cố định	22	-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(241.500.000.000)	(207.576.258.662)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	31.279.910.869	160.597.871.040
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(3.482.000.000)	(3.000.000)
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	26.355.076.607	20.023.507.540
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(192.455.916.232)	(27.048.977.582)
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 chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32	-	-
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn đã nhận được	33	348.573.194.030	661.625.730.090
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(130.353.064.586)	(629.892.833.114)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.364.000)	(10.515.849.600)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	218.205.765.444	138.317.147.376
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(1.031.081.984)	(103.375.845.815)

Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	65.144.370.054	168.520.215.869
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	64.113.288.070	65.144.370.054

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

CTCP ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

NGƯỜI LẬP



TRẦN THÚY HÀ

KÊ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN HOÀI GIANG

CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN THỊ THANH

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

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

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Trong năm, Tập đoàn phát sinh việc thoái vốn tại Công ty TNHH Đầu tư Châu Á- Thái Bình Dương- Bắc Ninh.

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 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 Apec Quảng Trị	91 Lê Duẩn, phường Thanh, thành phố Quảng Trị	Đầu tư, kinh doanh động sản	51%	51%	51%

5c. Tình hình hoạt động của các Công ty con trong quý

Các Công ty con hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường.

5d. Danh sách công ty liên kết được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ			
			phần sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối quý	Số đầu quý	Số cuối quý	Số đầu quý
Công ty Cổ phần Dream Works Nam	TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	25,08%	25,08%	25,08%	25,08%

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

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

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc 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 HỢP NHẤT

Quý 4 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

Tăng, giảm số 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.

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí bán hàng dự án

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

13. Phân phối lợi nhuận

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

15. Chi phí đi vay

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

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

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

16. 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.

17. 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.

18. 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.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	33.831.314	484.545.184
Tiền gửi ngân hàng	50.358.419.940	36.666.114.512
Tiền tại công ty chứng khoán	95.867.428	5.795.651.666
Các khoản tương đương tiền	13.625.169.388	22.198.058.692
Tổng	64.113.288.070	65.144.370.054

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2022 (VND)			01/01/2022 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Cổ phiếu	6.765.105.482	1.590.869.482	(2.334.926.000)	6.765.105.482	7.344.608.800	
<i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á- Thái Bình Dương</i>	3.920.700.000	1.586.950.000	(2.333.750.000)	3.920.700.000	7.337.310.000	
<i>Công ty Cổ phần Len Hà Đông</i>	2.138.120.000	-	-	2.138.120.000		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco</i>	701.190.000	-	-	701.190.000		
<i>Ngân hàng TMCP Hàng Hải</i>	990.482	990.482	-	990.482	3.683.000	
<i>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</i>	4.105.000	2.929.000	(1.176.000)	4.105.000	3.615.800	
Các khoản đầu tư khác	150.000.000	150.000.000	-	150.000.000	150.000.000	
<i>Ủy thác đầu tư (*)</i>	150.000.000	-	-	150.000.000	-	
Tổng	6.915.105.482	1.740.869.482	(2.334.926.000)	6.915.105.482	7.494.608.800	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá gốc</u>
Ngắn hạn	247.497.987.348	278.777.898.217
- Tiền gửi có kỳ hạn	247.497.987.348	278.777.898.217
Tổng	<u>247.497.987.348</u>	<u>278.777.898.217</u>

2c. Đầu tư vào công ty liên kết

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107001302 thay đổi 04 ngày 21 tháng 8 năm 2019 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam 25,08% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Công ty này là 25,08% (số đầu năm là 25,08%).

Giá gốc	10.000.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(3.278.907.094)
Cộng	<u>6.721.092.906</u>

2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
	-	18.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Xử lý Môi trường	-	18.000.000
Công ty CP Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	1.500.000.000	-
Công ty CP Quản lý Khách Sạn và Dịch Vụ Mandala	2.000.000.000	-
Tổng	<u>3.500.000.000</u>	<u>18.000.000</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Phải thu ngắn hạn/dài hạn của khách hàng**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu các bên liên quan	115.500.000	115.500.000
Ông Phạm Duy Hưng	115.500.000	115.500.000
Phải thu các khách hàng khác	178.213.842.288	221.388.581.926
Khách hàng mua Bất động sản	177.994.277.646	221.139.478.918
Các khách hàng khác	219.564.642	249.103.008
Tổng	178.329.342.288	221.504.081.926

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn/dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trả trước cho người bán khác	22.760.729.000	64.837.725.076
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Hoàng Phú	-	4.651.250.568
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam	1.523.085.963	948.800.000
Công ty Cổ phần Tư Vấn và Phát Triển Giải Pháp B.I.M Việt Nam	-	3.104.320.929
Một số đối tượng khác	21.237.643.037	56.133.353.579
Trả trước cho người bán dài hạn	-	215.904.832.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	-	215.904.832.200
Tổng	22.760.729.000	280.742.557.276

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	678.500.000	678.500.000
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	123.000.000.000	-
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	101.500.000.000	-
Công ty TNHH Dịch Vụ Du Lịch Thiên Đường Hồng	10.000.000.000	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	7.000.000.000	-
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Tổng	242.178.500.000	678.500.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**6. Phải thu khác**

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	244.955.319.523		88.820.976.987	
- Ký cược. ký quỹ	1.486.098.582	-	1.486.098.582	-
Công ty TNHH đầu tư và xây dựng đô thị Việt Thái	7.194.490.000	-	-	-
Công ty CP Tập Đoàn APEC GROUP	9.428.630.137	-	984.986.302	-
Công ty CP Đầu tư DPA	634.500.000		634.500.000	
Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên - Chi hệ dự án số 5 Túc Duyên	-		30.659.127.730	
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	238.212.790	-	6.272.941.392	-
- Tạm ứng	192.809.326.385	-	18.603.199.438	-
Dự thu các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn	9.059.997.099	-	6.241.425.466	-
Ban Quản lý Khu vực PT Đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế	22.408.880.000		22.408.880.000	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.695.184.530		1.529.818.077	
Dài hạn	89.284.627.813	-	56.254.760.083	-
- Ký cược. ký quỹ	49.269.257.748	-	48.310.135.978	-
Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên - Chi hệ dự án số 5 Túc Duyên	30.659.127.730	-	-	-
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn	7.944.624.105	-	7.944.624.105	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	1.411.618.230	-	-	-
Tổng	334.239.947.336	-	145.075.737.070	-

7. Nợ xấu

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu tiền bán hàng	553.477.095		553.477.095	
Công ty Cổ phần Sông Đà 11	110.000.000	-	110.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Tuấn	5.000.000	-	5.000.000	-
Ông Takaaki Iwai	98.477.095	-	98.477.095	-
Khác	340.000.000	-	340.000.000	-
Tổng	553.477.095	-	553.477.095	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

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

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	358.131.678	-
Chi phí SX KDDD	625.525.973.541	-	492.972.020.528	-
Hàng hóa BĐS	441.454.385.060	-	1.017.753.371.219	-
Hàng hóa	13.894.216.385	-	14.719.345.772	-
Tổng	1.080.874.574.986	-	1.525.802.869.197	-
Chi tiết Chi phí SX KDDD	625.525.973.541	-	492.972.020.528	-
Dự án Royal Park Huế	286.796.927.439	-	201.527.162.853	-
Dự án Khu Công nghiệp Đa Hội	115.101.398.541	-	118.856.346.189	-
Dự án Aqua Park Bắc Giang	71.020.876.293	-	67.894.610.057	-
Dự án Golden Place Lạng Sơn	87.966.537.384	-	85.907.027.373	-
Dự án Khu Đô thị số 5 Phường Túc Duyên	1.057.794.210	-	1.057.794.210	-
Dự án Dubai Ninh Thuận	46.499.315.673	-	1.474.432.547	-
Công trình, dự án khác	17.083.124.001	-	16.254.647.299	-
Chi tiết hàng hóa BĐS gồm các dự án	441.454.385.060	-	1.017.753.371.219	-
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	-
Dự án Royal Park Bắc Ninh	-	-	37.651.909.607	-

9. Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	16.554.973.825	19.315.653.614
Chi phí công cụ, dụng cụ	68.186.102	61.529.100
Chi phí môi giới căn hộ	15.851.333.178	18.234.675.896
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	635.454.545	1.019.448.618
Dài hạn	45.419.783.227	55.087.054.236
Chi phí công cụ dụng cụ	3.851.219.407	3.630.217.443
Chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao	39.439.324.882	51.456.836.793
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.129.238.938	-
Tổng	61.974.757.052	74.402.707.850

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYỄN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2022	131.099.865.741	4.595.404.469	4.077.224.637	443.885.796	725.177.709	140.941.558.352
Tăng trong năm	105.468.236.402	-	-	74.590.444	-	105.542.826.846
Chuyển từ XDCB	104.495.966.872	-	-	-	-	104.495.966.872
Mua mới	972.269.530	-	-	74.590.444	-	1.046.859.974
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	48.064.199.277	4.484.770.969	-	-	-	52.548.970.246
Do thoái vốn công ty con	48.064.199.277	4.484.770.969	-	-	-	52.548.970.246
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	188.503.902.866	110.633.500	4.077.224.637	518.476.240	725.177.709	193.935.414.952
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2022	13.178.571.151	2.671.415.374	1.761.039.911	407.169.890	304.213.486	18.322.409.812
Tăng trong năm	3.706.029.092	7.774.375	572.682.101	46.468.809	84.608.112	4.417.562.489
Khấu hao trong năm	3.706.029.092	7.774.375	572.682.101	46.468.809	84.608.112	4.417.562.489
Giảm trong năm	8.909.189.728	2.586.696.457	-	-	-	11.495.886.185
Do thoái vốn công ty con	8.909.189.728	2.586.696.457	-	-	-	11.495.886.185
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	7.975.410.515	92.493.292	2.333.722.012	453.638.699	388.821.598	11.244.086.116
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2022	117.921.294.590	1.923.989.095	2.316.184.726	36.715.906	420.964.223	122.619.148.540
Tại 31/12/2022	180.528.492.351	18.140.208	1.743.502.625	64.837.541	336.356.111	182.691.328.836

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**11. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2022	711.048.000	711.048.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	373.320.000	373.320.000
Thanh lý, nhượng bán	373.320.000	373.320.000
Số dư tại 31/12/2022	337.728.000	337.728.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2022	382.187.378	382.187.378
Tăng trong năm	72.300.000	72.300.000
Khấu hao trong năm	72.300.000	72.300.000
Giảm trong năm	203.459.400	203.459.400
Thanh lý, nhượng bán	203.459.400	203.459.400
Số dư tại 31/12/2022	251.027.978	251.027.978
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2022	328.860.622	328.860.622
Tại 31/12/2022	86.700.022	86.700.022

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2022	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	31/12/2022
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	79.104.645.735	5.034.313.264	10.983.804.639	73.155.154.360
Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên	58.700.637.271	-	-	58.700.637.271
Dự án Quản lý Chợ Tam Đa	5.605.810.607	-	-	5.605.810.607
Dự án Khu dân cư số 5, phường Túc Duyên, TP Thái Nguyên	637.068.181	-	-	637.068.181
Hạng mục sàn thương mại dự án OCT8 Bắc Giang	10.983.804.639	-	10.983.804.639	-
Các dự án khác	3.177.325.037	5.034.313.264	-	8.211.638.301
Tổng	79.104.645.735	5.034.313.264	10.983.804.639	73.155.154.360

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	44.911.430.135	87.313.552.532
Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam	44.911.430.135	87.313.552.532
Phải trả nhà cung cấp khác	142.702.349.523	140.251.980.530
Công ty TNHH Ái Ân	528.015.000	7.801.607.981
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây Dựng Đồng Tiến	3.506.370.539	2.204.955.849
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phan Vũ	3.059.003.071	6.383.868.218
Công ty CP Tập Đoàn Đầu tư Xây Dựng Ricons	66.138.837.350	72.740.463.919
Đối tượng khác	69.470.123.563	51.121.084.563
Tổng	187.613.779.658	227.565.533.062

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trả trước của các khách hàng mua bất động sản	242.234.374.410	620.799.438.471
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	7.147.083.316	34.366.415.025
Dự án Đa Hội	7.295.492.887	10.194.032.841
Dự án Phú Yên Condotel. Shopcentre	203.954.161.063	505.244.017.639
Dự án Phú Yên Shophouse	-	3.120.575.681
Dự án Royal Park Huế	23.821.279.144	67.872.647.781
Đối tượng khác	16.358.000	1.749.504
Tổng	242.234.374.410	620.799.438.471

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	446.469.191
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.106.389.072	32.123.352.888
Thuế thu nhập cá nhân	613.116.070	544.074.775
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	189.689.281
Thuế khác	-	3.993.065
Tổng	5.719.505.142	33.307.579.200

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	142.213.593.559	251.988.037.163
Trích trước giá vốn dự án	88.928.747.916	213.621.101.888
Dự án lãi trái phiếu, lãi vay	52.089.482.752	34.505.237.954
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.195.362.891	3.861.697.321
Tổng	142.213.593.559	251.988.037.163

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**17. Phải trả khác**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	165.697.646.148	159.561.403.914
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
Kinh phí công đoàn	165.271.684	152.096.586
Bảo hiểm xã hội. bảo hiểm y tế. bảo hiểm thất nghiệp	289.473.398	23.783.104
Cổ tức phải trả	656.640.000	671.004.000
Nhận ký quỹ. ký cược ngắn hạn	528.727.272	4.369.890.203
KPBT của Phú Yên	13.292.179.014	5.782.659.243
Nhận tiền cho vay của Cty CP BĐS An Phát Land vào dự án Khu đô thị số 5 phường Túc Duyên	47.602.703.310	49.002.703.310
Nhận tiền cho vay của các cá nhân vào Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên	45.442.013.450	43.548.263.450
KPBT Dự án Aqua Park Bắc Giang	11.783.709.677	10.851.510.467
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào Dự án KCN Đa Hội Bắc Ninh	8.535.969.321	8.303.265.370
Kinh phí bảo trì nhà chung cư Royal Park Bắc Ninh	-	19.211.136.384
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	37.400.959.022	17.645.091.797
Dài hạn	48.260.005.476	45.860.005.476
Công ty Cổ phần BĐS An Phát Land	45.860.005.476	45.860.005.476
Nhận ký cược. ký quỹ dự án	2.400.000.000	-
Tổng	213.957.651.624	205.421.409.390

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

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

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Vay ngắn hạn/dài hạn

	01/01/2022		Phát sinh trong năm		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	637.819.046.246	637.819.046.246	74.382.364.104	79.398.165.420	518.803.244.930	518.803.244.930
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	11.500.990.000	11.500.990.000	-	-	11.500.990.000	11.500.990.000
Công ty CP Du lịch và Khách sạn Mandala	26.800.000.000	26.800.000.000	1.200.000.000	28.000.000.000	-	-
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	304.268.757.009	304.268.757.009	19.740.264.104	-	324.009.021.113	324.009.021.113
Vay dài hạn đến hạn phải trả	181.249.299.237	181.249.299.237	42.442.100.000	40.398.165.420	183.293.233.817	183.293.233.817
Công ty TNHH Dịch Vụ Du Lịch Thiên Đường Hồng	-	-	11.000.000.000	11.000.000.000	-	-
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	114.000.000.000	114.000.000.000	-	114.000.000.000	-	-
Vay dài hạn	9.572.669.240	9.572.669.240	274.190.829.926	50.954.899.166	232.808.600.000	232.808.600.000
Ngân hàng TNHH Indovina- CN Đồng Đa	3.679.469.240	3.679.469.240	-	3.679.469.240	-	-
Vay dài hạn các cá nhân khác	-	-	274.190.829.926	41.382.229.926	232.808.600.000	232.808.600.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Phú Xuân	5.893.200.000	5.893.200.000	-	5.893.200.000	-	-
Tổng	647.391.715.486	647.391.715.486	348.573.194.030	130.353.064.586	751.611.844.930	751.611.844.930

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

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

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	364.000.000.000	46.144.781.818	(9.481.291.820)	1.293.626.226	131.394.697.777	3.715.382.610	537.067.196.611
Phát hành cổ phiếu cho	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	-	-	-	-	201.471.479.158	56.059.910	201.527.539.068
Chia trả cổ tức	-	-	-	-	(10.620.000.000)	-	(10.620.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	45.673.684	(45.673.684)	-
Số dư tại 31/12/2021	382.200.000.000	135.563.589.998	-	1.293.626.226	322.291.850.619	3.725.768.836	845.074.835.679
Số dư tại 01/01/2022	382.200.000.000	135.563.589.998	-	1.293.626.226	322.291.850.619	3.725.768.836	845.074.835.679
Tăng trong năm	458.639.760.000	-	-	(1.293.626.226)	(321.134.592.015)	18.866.393.987	477.506.153.987
Giảm trong năm	-	(135.563.589.998)	-	-	121.208.799.159	154.709.209	(457.991.808.239)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	122.366.057.763	22.746.872.032	985.952.689.795
Số dư tại 31/12/2022	840.839.760.000	-	-	-	122.366.057.763	22.746.872.032	985.952.689.795

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	84.083.976	38.220.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	84.083.976	38.220.000
Cổ phiếu phổ thông	84.083.976	38.220.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	84.083.976	38.220.000
Cổ phiếu phổ thông	84.083.976	38.220.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán BĐS	718.502.483.298	1.112.916.320.595
Doanh thu cho thuê đất	28.262.963.674	16.317.633.325
Doanh thu cung cấp dịch vụ	30.369.958.150	38.778.527.788
Tổng	777.135.405.122	1.168.012.481.708

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn BĐS đã bán	504.657.131.811	697.799.412.045
Giá vốn cho thuê đất	11.890.107.138	7.051.510.723
Giá vốn cung cấp dịch vụ	53.398.140.292	53.965.078.963
Tổng	569.945.379.241	758.816.001.731

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

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

	Năm 2022	Năm 2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay/ cô tức lợi nhuận được chia	27.918.406.232	22.384.628.348
Lãi do thoái vốn công ty con	86.436.185.824	-
Tổng	<u>114.354.592.056</u>	<u>22.384.628.348</u>

4. Chi phí tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	54.709.482.723	34.878.655.425
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	2.230.792.697	(2.558.996.300)
Chi phí tài chính khác	2.403.219.479	60.227.491
Tổng	<u>59.343.494.899</u>	<u>32.379.886.616</u>

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

	Năm 2022	Năm 2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí bán hàng	54.672.153.268	65.886.470.804
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.672.153.268	65.886.470.804
Chi phí quản lý	56.300.614.649	67.012.796.933
Chi phí nhân viên quản lý	39.617.206.343	47.700.867.115
Chi phí vật liệu quản lý	462.060.403	902.711.975
Chi phí đồ dùng văn phòng	69.924.165	106.843.094
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.245.414.385	1.205.568.299
Thuế phí và lệ phí	103.095.687	428.853.874
Chi phí dự phòng	-	340.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.228.845.228	8.993.053.149
Chi phí bằng tiền khác	8.574.068.438	7.334.899.427
Tổng	<u>110.972.767.917</u>	<u>132.899.267.737</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**6. Thu nhập khác/ Chi phí khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác		
Thu tiền phạt hợp đồng, phí chuyển nhượng căn hộ	17.721.084.985	6.727.986.736
Thanh lý nhượng bán vật tư máy móc thiết bị	1.760.281.698	-
Thu nhập khác	1.058.746.282	4.798.628.013
Tổng	20.540.112.965	11.526.614.749
Chi phí khác		
Lỗ do thu hồi căn hộ của khách hàng	23.913.807.575	-
Chi phí khác	9.473.927.918	6.383.604.604
Tổng	33.387.735.493	6.383.604.604
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(12.847.622.528)	5.143.010.145

7. Lãi trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	121.208.799.159	201.471.479.158
Các khoản điều chỉnh		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	121.208.799.159	201.471.479.158
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	53.507.992	35.540.986
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2.265	5.669

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu



Trần Thúy Hà

Kế toán trưởng



Nguyễn Hoài Giang

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thị Thanh

