

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
QUÝ I/2025**



BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý I năm 2025.

Khái quát về Công ty

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 22 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy phép chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 được cấp ngày 23 tháng 5 năm 2024 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở hoạt động

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

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

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

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

### BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng 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 kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám Đốc, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

  
**Tổng Giám đốc**  
**Nguyễn Phương Dung**

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

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  
QUÝ I/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                             | Mã số      | Thuyết minh | 31/03/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>957.716.707.295</b> | <b>964.040.196.527</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>107.317.645.538</b> | <b>102.964.405.114</b> |
| 1. Tiền                                             | 111        |             | 12.317.645.538         | 17.964.405.114         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 95.000.000.000         | 85.000.000.000         |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>41.641.565.771</b>  | <b>34.734.935.971</b>  |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        | V.2a        | 6.764.115.000          | 6.764.115.000          |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        | V.2a        | (5.147.961.507)        | (5.054.591.307)        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        | V.2b        | 40.025.412.278         | 33.025.412.278         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>350.039.868.193</b> | <b>342.787.093.242</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3a        | 80.035.203.724         | 76.831.371.562         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4         | 12.567.888.524         | 11.748.605.329         |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        | V.5         | 85.566.500.000         | 85.566.500.000         |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.6a        | 174.775.657.996        | 171.545.998.402        |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.7         | (2.905.382.051)        | (2.905.382.051)        |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>451.900.538.296</b> | <b>473.833.049.997</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.8a        | 451.900.538.296        | 473.833.049.997        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>6.817.089.497</b>   | <b>9.720.712.203</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        |             | -                      | -                      |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 5.550.770.044          | 8.454.392.750          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        |             | 1.266.319.453          | 1.266.319.453          |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                      | -                      |



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ I/2025

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

| TÀI SẢN                                         | Mã số      | Thuyết minh | 31/03/2025               | 01/01/2025               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                 |            |             | VND                      | VND                      |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>671.941.404.573</b>   | <b>695.043.949.534</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>50.404.574.032</b>    | <b>49.708.574.032</b>    |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        | V.3b        | 10.277.562.197           | 10.277.562.197           |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | -                        | -                        |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |             | -                        | -                        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.6b        | 40.127.011.835           | 39.431.011.835           |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>16.022.143.109</b>    | <b>16.400.305.808</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.10        | 15.955.786.118           | 16.326.198.818           |
| Nguyên giá                                      | 222        |             | 24.034.952.927           | 24.034.952.927           |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 223        |             | (8.079.166.809)          | (7.708.754.109)          |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |             | -                        | -                        |
| Nguyên giá                                      | 225        |             | -                        | -                        |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 226        |             | -                        | -                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | V.11        | 66.356.991               | 74.106.990               |
| Nguyên giá                                      | 228        |             | 394.728.000              | 394.728.000              |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 229        |             | (328.371.009)            | (320.621.010)            |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | <b>V.12</b> | <b>211.776.157.297</b>   | <b>234.660.811.747</b>   |
| Nguyên giá                                      | 231        |             | 224.620.726.813          | 247.051.384.582          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 232        |             | (12.844.569.516)         | (12.390.572.835)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>66.493.520.213</b>    | <b>66.493.520.213</b>    |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                        | -                        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | V.13        | 66.493.520.213           | 66.493.520.213           |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> | <b>V.2c</b> | <b>303.088.388.746</b>   | <b>303.944.534.338</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | 269.738.194.016          | 265.354.194.016          |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        |             | 81.672.000.000           | 81.672.000.000           |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | 9.500.000.000            | 9.500.000.000            |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | (57.821.805.270)         | (52.581.659.678)         |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                        | -                        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>24.156.621.176</b>    | <b>23.836.203.396</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.9         | 24.156.621.176           | 23.836.203.396           |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |             | -                        | -                        |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>1.629.658.111.868</b> | <b>1.659.084.146.061</b> |

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

QUÝ I/2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN                                           | Mã số      | Thuyết minh | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|                                                     |            |             | VND                    | VND                    |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>754.588.230.897</b> | <b>778.201.589.451</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>573.566.033.785</b> | <b>603.732.192.339</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.14        | 62.977.557.574         | 71.210.443.429         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.15        | 87.991.237.084         | 101.716.698.889        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.16        | 1.170.824.150          | 189.777.117            |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 1.259.511.190          | 1.884.235.877          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.17        | 78.288.097.005         | 81.465.522.667         |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                      | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        |             | -                      | -                      |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.18a       | 154.680.994.531        | 154.184.202.110        |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.19a       | 187.099.822.355        | 192.983.322.354        |
| 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        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>181.022.197.112</b> | <b>174.469.397.112</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                      | -                      |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                      | -                      |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                      | -                      |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | V.18b       | 45.935.397.112         | 45.935.397.112         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | V.19b       | 135.086.800.000        | 128.534.000.000        |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                      | -                      |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                      | -                      |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        |             | -                      | -                      |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                      | -                      |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                      | -                      |

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
QUÝ I/2025  
Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số | Thuyết minh | 31/03/2025<br>VND | 01/01/2025<br>VND |
|-------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU                        | 400   |             | 875.069.880.971   | 880.882.556.610   |
| I. Vốn chủ sở hữu                               | 410   | V.20        | 875.069.880.971   | 880.882.556.610   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411   |             | 840.839.760.000   | 840.839.760.000   |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a  |             | 840.839.760.000   | 840.839.760.000   |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | 411b  |             | -                 | -                 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412   |             | -                 | -                 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu             | 413   |             | -                 | -                 |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                      | 414   |             | -                 | -                 |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                 | 415   |             | -                 | -                 |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản              | 416   |             | -                 | -                 |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                   | 417   |             | -                 | -                 |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418   |             | -                 | -                 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp              | 419   |             | -                 | -                 |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 420   |             | -                 | -                 |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421   |             | 34.230.120.971    | 40.042.796.610    |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước  | 421a  |             | 40.042.796.610    | 54.254.677.312    |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 421b  |             | (5.812.675.639)   | (14.211.880.702)  |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản            | 422   |             | -                 | -                 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác                  | 430   |             | -                 | -                 |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431   |             | -                 | -                 |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432   |             | -                 | -                 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN                             | 440   |             | 1.629.658.111.868 | 1.659.084.146.061 |

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Lập, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Tổng giám đốc



Nguyễn Phương Dung



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1/2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ 1/2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                               | Mã số | Thuyết minh | Quý I năm 2025  | Quý I năm 2024  | Lũy kế đến quý I năm 2025 | Lũy kế đến quý I năm 2024 |
|--------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 1     | VI.1        | 61.912.575.113  | 34.878.353.965  | 61.912.575.113            | 34.878.353.965            |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 2     | VI.2        | -               | -               | -                         | -                         |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     | 10    |             | 61.912.575.113  | 34.878.353.965  | 61.912.575.113            | 34.878.353.965            |
| 4. Giá vốn hàng bán                                    | 11    | VI.2        | 42.065.913.992  | 28.021.986.875  | 42.065.913.992            | 28.021.986.875            |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 20    |             | 19.846.661.121  | 6.856.367.090   | 19.846.661.121            | 6.856.367.090             |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 21    | VI.3        | 1.553.513.874   | 4.254.990.754   | 1.553.513.874             | 4.254.990.754             |
| 7. Chi phí tài chính                                   | 22    | VI.4        | 12.248.476.559  | 8.876.695.473   | 12.248.476.559            | 8.876.695.473             |
| Trong đó: chi phí lãi vay                              | 23    |             | 6.705.616.626   | 8.510.066.258   | 6.705.616.626             | 8.510.066.258             |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24    |             | -               | -               | -                         | -                         |
| 8. Chi phí bán hàng                                    | 25    | VI.5        | 10.517.541.575  | 3.862.475.704   | 10.517.541.575            | 3.862.475.704             |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                        | 26    | VI.6        | 4.963.024.229   | 5.539.028.702   | 4.963.024.229             | 5.539.028.702             |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            | 30    |             | (6.328.867.368) | (7.166.842.035) | (6.328.867.368)           | (7.166.842.035)           |
| 11. Thu nhập khác                                      | 31    | VI.7        | 2.580.362.655   | 2.715.840.533   | 2.580.362.655             | 2.715.840.533             |
| 12. Chi phí khác                                       | 32    | VI.8        | 2.064.170.926   | 2.084.722.709   | 2.064.170.926             | 2.084.722.709             |
| 13. Lợi nhuận khác                                     | 40    |             | 516.191.729     | 631.117.824     | 516.191.729               | 631.117.824               |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  | 50    |             | (5.812.675.639) | (6.535.724.211) | (5.812.675.639)           | (6.535.724.211)           |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành       | 51    |             | -               | -               | -                         | -                         |



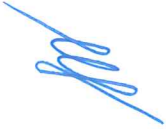
| CHỈ TIÊU                                        | Mã số | Thuyết minh | Quý I năm 2025  | Quý I năm 2024  | Lũy kế đến quý I năm 2025 | Lũy kế đến quý I năm 2024 |
|-------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52    |             | -               | -               | -                         | -                         |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp    | 60    |             | (5.812.675.639) | (6.535.724.211) | (5.812.675.639)           | (6.535.724.211)           |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                    | 70    |             | -               | -               | -                         | -                         |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                  | 71    |             | -               | -               | -                         | -                         |

Người lập biểu



Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng



Vũ Thị Thanh Loan

Lập, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Tổng giám đốc



Nguyễn Phương Dung

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
QUÝ I/2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Quý I/2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số | Quý I/2025       | Quý I/2024       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |       |                  |                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01    | (5.812.675.639)  | (6.535.724.211)  |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                               |       |                  |                  |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          | 02    | 1.596.840.895    | 1.839.135.512    |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03    | 5.333.515.792    | -                |
| - 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    | (1.553.513.874)  | (3.495.985.757)  |
| - Chi phí lãi vay                                                                          | 06    | 6.705.616.626    | 8.510.066.258    |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                | 07    | -                | -                |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08    | 6.269.783.800    | 317.491.802      |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09    | (5.045.152.245)  | 830.210.565      |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10    | 44.363.169.470   | 11.407.136.800   |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                            | 11    | (24.141.937.765) | (9.676.822.184)  |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                             | 12    | (320.417.780)    | (332.685.301)    |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | 13    | -                | -                |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                      | 14    | (6.376.146.451)  | (6.689.691.447)  |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15    | (854.557.995)    | 177.561.256      |
| - 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    | 13.894.741.034   | (3.966.798.509)  |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |       |                  |                  |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               | 21    | -                | -                |
| 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    | (7.000.000.000)  | (32.000.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24    | -                | 9.000.000.000    |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25    | (4.384.000.000)  | (4.000.000)      |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26    | -                | -                |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27    | 1.173.199.389    | 759.004.997      |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  | 30    | (10.210.800.611) | (22.244.995.003) |

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

QUÝ IV/2024

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số     | Quý I/2025             | Quý I/2024              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính                                                |           |                        |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        | -                      | -                       |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        | -                      | -                       |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33        | 10.040.300.000         | 6.442.400.000           |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34        | (9.370.999.999)        | (7.273.000.000)         |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35        | -                      | -                       |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36        | -                      | -                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        | <b>40</b> | <b>669.300.001</b>     | <b>(830.600.000)</b>    |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                                                     | <b>50</b> | <b>4.353.240.424</b>   | <b>(27.042.393.512)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                                    | <b>60</b> | <b>102.964.405.114</b> | <b>60.575.342.749</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        | -                      | -                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                                                   | <b>70</b> | <b>107.317.645.538</b> | <b>33.532.949.237</b>   |

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Lập, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Tổng giám đốc



Nguyễn Phương Dung



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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
QUÝ 1/2025  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ 1/2025**

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

- 1. Hình thức sở hữu vốn**  
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần.
- 2. Lĩnh vực kinh doanh**  
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.
- 3. Ngành nghề kinh doanh**  
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Đầu tư, kinh doanh bất động sản.
- 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**  
Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thường trên 12 tháng.  
Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.
- 5. Cấu trúc Công ty**  
*Các công ty con*

| Tên công ty                           | Địa chỉ trụ sở chính                                                                                        | Hoạt động kinh doanh chính      | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Apec Land Huế         | Tầng 3, tòa nhà 28 Lý Thường Kiệt, phường Vĩnh Ninh, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế                     | Đầu tư, kinh doanh bất động sản | 99,99%        | 99,99%        | 99,99%                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên | Ngã 3 Bắc Nam, tổ 22, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên                              | Đầu tư, kinh doanh bất động sản | 100%          | 100%          | 100%                   |
| Công ty Cổ phần 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 Tập đoàn Giáo dục UEP | Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Dịch vụ hỗ trợ giáo dục         | 51%           | 51%           | 51%                    |

## 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  
QUÝ I/2025

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

| 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 Giáo dục E-ACADEMY | Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Dịch vụ hỗ trợ giáo dục    | 64%           | 64%           | 64%                    |

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

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

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

#### 1. Năm tài chính

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

#### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 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.



## **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**  
QUÝ I/2025

### **Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

#### ***Các khoản cho vay***

## **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  
QUÝ I/2025

### **Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**

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 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



## **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  
QUÝ I/2025

### **Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**

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.

#### **6. Chi phí trả trước**

## 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  
QUÝ I/2025

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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 thưởng 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       |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 10            |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 3             |
| Tài sản cố định khác            | 3-7           |

### **8. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng



## 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  
QUÝ I/2025

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 - 5 năm.

#### 9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u> | <u>Số năm</u> |
|-----------------------------|---------------|
| Căn hộ khách sạn            | 44            |
| Shophouse                   | 44            |

#### 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc



## 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  
QUÝ I/2025

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

#### 12. Vốn chủ sở hữu

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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.

#### 13. 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.

#### 14. 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.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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.

## 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  
QUÝ I/2025

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

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

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

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

#### *Tiền lãi*

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

#### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

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

### 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 năm, 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.



## 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  
QUÝ I/2025

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

#### 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.

#### 19. 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

|                                  | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                  | VND                    | VND                    |
| Tiền mặt                         | 30.158.387             | 24.085.667             |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn  | 12.177.708.669         | 17.830.416.837         |
| Tiền gửi tại công ty chứng khoán | 109.778.482            | 109.902.610            |
| Các khoản tương đương tiền       | 95.000.000.000         | 85.000.000.000         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>107.317.645.538</b> | <b>102.964.405.114</b> |

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

##### 2a. Chứng khoán kinh doanh

|                                                      | Số cuối kỳ           |                      |                        | Số đầu kỳ            |                      |                        |
|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
|                                                      | Giá gốc              | Giá trị hợp lý       | Dự phòng               | Giá gốc              | Giá trị hợp lý       | Dự phòng               |
| <b>Cổ phiếu niêm yết</b>                             | <b>3.924.805.000</b> | <b>1.122.119.000</b> | <b>(2.802.686.000)</b> | <b>3.924.805.000</b> | <b>1.215.489.200</b> | <b>(2.709.315.800)</b> |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương | 3.920.700.000        | 1.120.200.000        | (2.800.500.000)        | 3.920.700.000        | 1.213.550.000        | (2.707.150.000)        |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng                  | 4.105.000            | 1.919.000            | (2.186.000)            | 4.105.000            | 1.939.200            | (2.165.800)            |
| <b>Cổ phiếu không niêm yết</b>                       | <b>2.839.310.000</b> | <b>494.034.493</b>   | <b>(2.345.275.507)</b> | <b>2.839.310.000</b> | <b>494.034.493</b>   | <b>(2.345.275.507)</b> |
| Công ty Cổ phần Len Hà Đông                          | 2.138.120.000        | -                    | (2.138.120.000)        | 2.138.120.000        | -                    | (2.138.120.000)        |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 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**

QUÝ I/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**

|                                                   | Số cuối kỳ           |                |                        | Số đầu kỳ            |                |                        |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------|------------------------|----------------------|----------------|------------------------|
|                                                   | Giá gốc              | Giá trị hợp lý | Dự phòng               | Giá gốc              | Giá trị hợp lý | Dự phòng               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco | 701.190.000          | 494.034.493    | (207.155.507)          | 701.190.000          | 494.034.493    | (207.155.507)          |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>6.764.115.000</b> |                | <b>(5.147.961.507)</b> | <b>6.764.115.000</b> |                | <b>(5.054.591.307)</b> |

**2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ngắn hạn)**

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng. Các khoản tiền gửi này có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

**2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                                  | Số cuối kỳ             |                         | Số đầu năm             |                         |
|--------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                  | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá gốc                | Dự phòng                |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                    | <b>269.538.194.016</b> | <b>(46.216.635.959)</b> | <b>265.354.194.016</b> | <b>(40.976.490.367)</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế             | 168.980.000.000        | (31.500.293.216)        | 168.980.000.000        | (26.260.147.624)        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên            | 18.965.694.016         | (14.716.342.743)        | 18.961.694.016         | (14.716.342.743)        |
| Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai                  | 77.112.500.000         | -                       | 77.112.500.000         | -                       |
| Công ty Cổ phần Giáo dục E-ACADEMY               | 4.480.000.000          | -                       | 300.000.000            | -                       |
| Công ty Cổ Phần Tập đoàn Giáo dục UEP            | 200.000.000            | -                       | -                      | -                       |
| <b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>   | <b>81.672.000.000</b>  | <b>(2.105.169.311)</b>  | <b>81.672.000.000</b>  | <b>(2.105.169.311)</b>  |
| Công ty CP Thương Mại và Du Lịch Kim Bôi         | 81.672.000.000         | (2.105.169.311)         | 81.672.000.000         | (2.105.169.311)         |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>            | <b>9.500.000.000</b>   | <b>(9.500.000.000)</b>  | <b>9.500.000.000</b>   | <b>(9.500.000.000)</b>  |
| Công ty CP Quản lý vận hành Bất động sản Mandala | 1.500.000.000          | (1.500.000.000)         | 1.500.000.000          | (1.500.000.000)         |
| Công ty CP Quản lý Khách Sạn và Dịch Vụ Mandala  | 8.000.000.000          | (8.000.000.000)         | 8.000.000.000          | (8.000.000.000)         |
| <b>Tổng</b>                                      | <b>360.710.194.016</b> | <b>(57.821.805.270)</b> | <b>356.526.194.016</b> | <b>(52.581.659.678)</b> |

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

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

## 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  
QUÝ I/2025

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

|                                       | Số cuối kỳ  |              | Số đầu năm  |              |
|---------------------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
|                                       | Số lượng CP | Tỷ lệ sở hữu | Số lượng CP | Tỷ lệ sở hữu |
| Công ty Cổ phần Giáo dục E-ACADEMY    | 448.000     | 64%          | 300.000     | 64%          |
| Công ty Cổ Phần Tập đoàn Giáo dục UEP | 20.000      | 51%          |             |              |

### Tình hình hoạt động của các đơn vị nhận đầu tư trong kỳ:

|                                       |                                                                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Apec Land Huế         | Đang trong giai đoạn đầu tư dự án Royal Park Huế và không có doanh thu trong kỳ |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên | Đang chờ giải thể                                                               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai  | Chưa hoạt động, chưa có doanh thu trong kỳ                                      |
| Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy    | Mới thành lập, chưa có doanh thu trong kỳ                                       |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn giáo dục UEP | Mới thành lập, chưa có doanh thu trong kỳ                                       |

### Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, các khoản cam kết góp vốn như sau:

| Công ty                                               | Số vốn Công ty cam kết góp | Số đã góp tại 31/03/2025 | Số còn phải góp |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai                  | 357.500.000.000            | 77.112.500.000           | 280.387.500.000 |
| Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala  | 19.000.000.000             | 8.000.000.000            | 11.000.000.000  |
| Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala | 19.000.000.000             | 1.500.000.000            | 17.500.000.000  |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn giáo dục UEP                 | 510.000.000                | 200.000.000              | 310.000.000     |

## 3. Phải thu khách hàng

### 3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn

|                                     | 31/03/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu các khách hàng (Dự án BĐS) | 55.541.565.364        | 53.713.483.199        |
| Dự án Đa Hội                        | 8.692.247.981         | 8.692.247.981         |
| Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên  | 25.175.623.986        | 24.776.986.395        |
| Dự án Apec Aquapark Bắc Giang       | 21.673.693.397        | 20.244.248.823        |
| Các khách hàng khác                 | 24.493.638.360        | 23.117.888.363        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>80.035.203.724</b> | <b>76.831.371.562</b> |

### 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 kỳ kế 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**  
 QUÝ I/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính****4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                            | 31/03/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Trả trước cho nhà cung cấp | 12.567.888.524        | 11.748.605.329        |
| <b>Cộng</b>                | <b>12.567.888.524</b> | <b>11.748.605.329</b> |

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Là các khoản cho vay Bên liên quan, bao gồm:

|                                                         | 31/03/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương    | 678.500.000           | 678.500.000           |
| Công Ty TNHH Đầu Tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh | 7.000.000.000         | 7.000.000.000         |
| Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi                | 9.888.000.000         | 9.888.000.000         |
| Công ty CP Tập Đoàn APEC GROUP                          | 68.000.000.000        | 68.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>85.566.500.000</b> | <b>85.566.500.000</b> |

**6. Các khoản phải thu khác**

|                                                                | 31/03/2025<br>VND      |          | 01/01/2025<br>VND      |          |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                                | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                             | <b>174.775.657.996</b> | <b>-</b> | <b>171.545.998.402</b> | <b>-</b> |
| Công ty CP Thương Mại và Du Lịch Kim Bôi                       | 8.912.492.713          | -        | 8.595.534.905          | -        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - phải thu về lãi cho vay  | 36.149.068.494         | -        | 36.149.068.494         | -        |
| Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Chi hộ | 8.240.710.538          | -        | 7.890.358.009          | -        |
| Dự thu các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay khác      | 2.269.750.594          | -        | 1.889.436.109          | -        |
| Thuế TNDN tạm nộp 1% của BĐS                                   | 3.573.819.914          | -        | 2.719.261.919          | -        |
| Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án                                | 2.821.695.000          | -        | 2.821.695.000          | -        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái - Đặt cọc     | 7.194.490.000          | -        | 7.194.490.000          | -        |
| Các khoản ký quỹ, ký cược khác                                 | 1.461.098.582          | -        | 1.461.098.582          | -        |
| Tạm ứng                                                        | 99.378.921.970         | -        | 98.111.860.829         | -        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác                               | 4.773.610.191          | -        | 4.713.194.555          | -        |
| <b>b) Dài hạn</b>                                              | <b>40.127.011.835</b>  | <b>-</b> | <b>39.431.011.835</b>  | <b>-</b> |
| Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala            | 12.000.000.000         | -        | 12.000.000.000         | -        |
| Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn                           | 7.944.624.105          | -        | 7.944.624.105          | -        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên                        | 19.158.137.730         | -        | 19.158.137.730         | -        |
| Các khoản phải thu dài hạn khác                                | 1.024.250.000          | -        | 328.250.000            | -        |
| <b>Cộng</b>                                                    | <b>214.902.669.831</b> | <b>-</b> | <b>210.977.010.237</b> | <b>-</b> |



**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**

QUÝ I/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính****7. Nợ xấu**

|                               | 31/03/2025<br>VND    | 01/01/2025<br>VND    |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Phải thu tiền bán hàng</b> |                      |                      |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 11    | 110.000.000          | 110.000.000          |
| Takaaki Iwai                  | 98.477.095           | 98.477.095           |
| Công ty CP Đầu tư DPA         | 634.500.000          | 634.500.000          |
| Các khách hàng khác           | 2.062.404.956        | 2.062.404.956        |
| <b>Tổng</b>                   | <b>2.905.382.051</b> | <b>2.905.382.051</b> |

**8. Hàng tồn kho**

|                                             | 31/03/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</b> | <b>294.323.363.526</b> | <b>293.925.078.259</b> |
| Dự án Khu công nghiệp Đa Hội                | 116.130.256.567        | 115.731.971.300        |
| Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT5)        | 71.037.404.541         | 71.037.404.541         |
| Dự án Apec Golden Place Lạng Sơn            | 88.024.895.519         | 88.024.895.519         |
| Dự án KĐT số 5 Phường Túc Duyên             | 1.057.794.210          | 1.057.794.210          |
| Các Dự án khác                              | 18.073.012.689         | 18.073.012.689         |
| <b>Hàng hóa BĐS</b>                         | <b>145.054.083.995</b> | <b>167.365.928.947</b> |
| Dự án Mandala Phú Yên                       | 131.544.203.560        | 152.051.094.623        |
| Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT8)        | 13.509.880.435         | 15.314.834.324         |
| <b>Hàng hóa nội thất</b>                    | <b>12.523.090.775</b>  | <b>12.542.042.791</b>  |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>451.900.538.296</b> | <b>473.833.049.997</b> |

**9. Chi phí trả trước dài hạn**

|                                            | 31/03/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ                   | 1.113.836.068         | 1.141.547.635         |
| Chi phí hoa hồng mua giới, thưởng bán hàng | 19.843.789.929        | 22.694.655.761        |
| Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)       | 416.121.466           | 2.282.106.736         |
| Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)           | 18.141.053.129        | 19.106.949.648        |
| Các dự án khác                             | 1.286.615.334         | 1.305.599.377         |
| Các chi phí trả trước dài hạn khác         | 3.198.995.179         | -                     |
| <b>Tổng</b>                                | <b>24.156.621.176</b> | <b>23.836.203.396</b> |

**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**  
 QUÝ I/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**

**10. Tài sản cố định hữu hình**

|                               | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ<br>quản lý | Tài sản cố<br>định khác | Cộng                  |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                           |                                       |                                 |                         |                       |
| Số dư tại 01/01/2025          | 18.238.988.174            | 1.788.246.728                         | 468.485.516                     | 3.539.232.509           | 24.034.952.927        |
| Chuyển sang BĐS đầu tư        | -                         | -                                     | -                               | -                       | -                     |
| Thanh lý                      | -                         | -                                     | -                               | -                       | -                     |
| <b>Số dư tại 31/03/2025</b>   | <b>18.238.988.174</b>     | <b>1.788.246.728</b>                  | <b>468.485.516</b>              | <b>3.539.232.509</b>    | <b>24.034.952.927</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                           |                                       |                                 |                         |                       |
| Số dư tại 01/01/2025          | 5.015.721.744             | 1.108.434.547                         | 458.069.637                     | 1.126.528.181           | 7.708.754.109         |
| Khấu hao trong năm            | 227.987.352               | 44.706.168                            | 6.215.781                       | 91.503.399              | 370.412.700           |
| Chuyển sang BĐS đầu tư        | -                         | -                                     | -                               | -                       | -                     |
| Giảm do thanh lý              | -                         | -                                     | -                               | -                       | -                     |
| <b>Số dư tại 31/03/2025</b>   | <b>5.243.709.096</b>      | <b>1.153.140.715</b>                  | <b>464.285.418</b>              | <b>1.218.031.580</b>    | <b>8.079.166.809</b>  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                           |                                       |                                 |                         |                       |
| Tại 01/01/2025                | 13.223.266.430            | 679.812.181                           | 10.415.879                      | 2.412.704.328           | 16.326.198.818        |
| Tại 31/03/2025                | 12.995.279.078            | 635.106.013                           | 4.200.098                       | 2.321.200.929           | 15.955.786.118        |

**11. Tài sản cố định vô hình**

Là chương trình phần mềm, chi tiết như sau

|                   | Nguyên giá         | Giá trị hao mòn      | Giá trị còn lại   |
|-------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| Số đầu năm        | 394.728.000        | (320.621.010)        | 74.106.990        |
| Khấu hao trong kỳ |                    | (7.749.999)          | (7.749.999)       |
| <b>Số cuối kỳ</b> | <b>394.728.000</b> | <b>(328.371.009)</b> | <b>66.356.991</b> |

**12. Bất động sản đầu tư cho thuê**

|                                    | Nhà                   | Cơ sở hạ tầng          | Cộng                   |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                  |                       |                        |                        |
| Số đầu năm                         | 68.729.957.928        | 178.321.426.654        | 247.051.384.582        |
| Chuyển từ tài sản cố định hữu hình |                       |                        |                        |
| Thanh lý, nhượng bán               | (22.430.657.769)      |                        | (22.430.657.769)       |
| <b>Số cuối kỳ</b>                  | <b>46.299.300.159</b> | <b>178.321.426.654</b> | <b>224.620.726.813</b> |
| <i>Trong đó:</i>                   |                       |                        |                        |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê | -                     | -                      | -                      |
| <b>Giá trị hao mòn</b>             |                       |                        |                        |
| Số đầu năm                         | 2.351.090.132         | 10.039.482.703         | 12.390.572.835         |
| Chuyển từ tài sản cố định hữu hình |                       |                        |                        |
| Khấu hao trong kỳ                  | 263.064.205           | 955.613.991            | 1.218.678.196          |
| Thanh lý, nhượng bán               | (764.681.515)         | -                      | (764.681.515)          |
| <b>Số cuối kỳ</b>                  | <b>1.849.472.822</b>  | <b>10.995.096.694</b>  | <b>12.844.569.516</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>             |                       |                        |                        |
| Số đầu năm                         | 66.378.867.796        | 168.281.943.951        | 234.660.811.747        |
| <b>Số cuối kỳ</b>                  | <b>44.449.827.337</b> | <b>167.326.329.960</b> | <b>211.776.157.297</b> |

**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**

QUÝ I/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**

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

**13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                                        | 31/03/2025            | 01/01/2025            |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                        | VND                   | VND                   |
| Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên | 58.700.637.271        | 58.700.637.271        |
| Các dự án khác                         | 7.792.882.942         | 7.792.882.942         |
| <b>Cộng</b>                            | <b>66.493.520.213</b> | <b>66.493.520.213</b> |

**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                       | 31/03/2025            | 01/01/2025            |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                       | VND                   | VND                   |
| <i>Phải trả các bên liên quan</i>                     | <i>42.555.641.687</i> | <i>45.092.238.680</i> |
| Công ty CP Tập Đoàn APEC GROUP                        | 100.460.864           | 234.935.072           |
| Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala | 19.682.287            | 19.682.287            |
| Công ty TNHH Đầu tư Châu Á- Thái Bình Dương- Bắc Ninh | 453.439.012           | 147.232.777           |
| Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala  | 480.383.576           | 788.712.596           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam                   | 41.501.675.948        | 43.901.675.948        |
| <i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>                 | <i>20.421.915.887</i> | <i>26.118.204.749</i> |
| Các nhà cung cấp khác                                 | 20.421.915.887        | 26.118.204.749        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>62.977.557.574</b> | <b>71.210.443.429</b> |

**15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

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

|                               | 31/03/2025            | 01/01/2025             |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                               | VND                   | VND                    |
| Dự án Apec Aquapark Bắc Giang | 18.313.031.244        | 25.354.309.164         |
| Dự án Đa hội                  | 4.773.842.332         | 4.773.842.332          |
| Dự án Phú Yên                 | 64.391.159.802        | 71.075.343.687         |
| Dự án Mũi Né                  | 513.203.706           | 513.203.706            |
| <b>Cộng</b>                   | <b>87.991.237.084</b> | <b>101.716.698.889</b> |

**16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                                            | 31/03/2025           | 01/01/2025         |
|--------------------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                            | VND                  | VND                |
| <b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước</b> |                      |                    |
| Thuế GTGT                                  | 1.135.716.447        | 44.474.223         |
| Thuế TNCN                                  | 35.107.703           | 145.302.894        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>1.170.824.150</b> | <b>189.777.117</b> |

**Thuế giá trị gia tăng**

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



**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**  
 QUÝ I/2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính*****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%.

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                               | 31/03/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b><i>Phải trả các tổ chức và cá nhân</i></b> |                       |                       |
| Trích trước chi phí dự án Phú Yên             | 33.589.979.684        | 41.929.707.706        |
| Trích trước chi phí dự án Bắc Giang           | 22.968.817.133        | 25.354.779.330        |
| Trích trước chi phí dự án Mũi Né              | 2.610.053.657         | 2.610.053.657         |
| Chi phí lãi vay phải trả                      | 11.316.173.535        | 11.570.981.974        |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác            | 7.803.072.996         | -                     |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>78.288.097.005</b> | <b>81.465.522.667</b> |

**18. Phải trả khác****18a. Phải trả ngắn hạn khác**

|                                                          | 31/03/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Kinh phí công đoàn                                       | 252.123.100            | 245.182.488            |
| Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp     |                        | 2.852.000              |
| Nhận tiền góp vốn của các tổ chức, cá nhân vào dự án (*) | 126.469.323.972        | 127.864.853.868        |
| <i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên</i>                   | 46.760.720.298         | 46.760.720.298         |
| <i>Dự án Mandala Phú Yên</i>                             | 24.845.847.176         | 25.168.974.612         |
| <i>Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên</i>            | 45.442.013.450         | 45.442.013.450         |
| <i>Dự án Aquapark Bắc Giang</i>                          | 799.881.927            | 403.756.297            |
| <i>Dự án Khu công nghiệp Đa Hội - Bắc Ninh</i>           | 8.620.861.121          | 10.089.389.211         |
| Nhận đặt cọc mua nội thất Dự Án Mũi Né                   | 454.670.000            | 518.505.000            |
| Thu hộ phí bảo trì                                       | 22.231.275.910         | 20.916.120.555         |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                            | 1.605.000.000          | 2.605.000.000          |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả                               | 656.640.000            | 656.640.000            |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                         | 3.011.961.549          | 1.375.048.199          |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>154.680.994.531</b> | <b>154.184.202.110</b> |

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

**18b. Phải trả dài hạn khác**

|                                           | 31/03/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land | 45.860.005.476        | 45.860.005.476        |
| Ký quỹ, ký cược                           | 75.391.636            | 75.391.636            |
| <b>Cộng</b>                               | <b>45.935.397.112</b> | <b>45.935.397.112</b> |

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

QUÝ 1/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

| 19. Vay                         | Số cuối kỳ      | Số có khả năng trả nợ | Số tiền vay phát sinh trong năm | Số tiền vay đã trả trong năm | Số đầu kỳ       | Số có khả năng trả nợ |
|---------------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------------|
| 19a. Vay ngắn hạn               |                 |                       |                                 |                              |                 |                       |
| Công ty Cổ phần Apec Land Huế   | 115.857.622.354 | 115.857.622.354       | -                               | 4.000.000.000                | 119.857.622.354 | 119.857.622.354       |
| Vay ngắn hạn các cá nhân        | 37.056.500.000  | 37.056.500.000        | 3.487.500.000                   | 821.000.000                  | 34.390.000.000  | 34.390.000.000        |
| Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn | 34.185.700.001  | 34.185.700.001        | -                               | 4.549.999.999                | 38.735.700.000  | 38.735.700.000        |
| Cộng                            | 187.099.822.355 | 187.099.822.355       | 3.487.500.000                   | 9.370.999.999                | 192.983.322.354 | 192.983.322.354       |

| 19b. Vay dài hạn            | Số cuối kỳ      | Số có khả năng trả nợ | Số tiền vay phát sinh trong năm | Số tiền vay đã trả trong năm | Số đầu kỳ       | Số có khả năng trả nợ |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Vay dài hạn các cá nhân     | 135.086.800.000 | 135.086.800.000       | 6.552.800.000                   | -                            | 128.534.000.000 | 128.534.000.000       |
| Chuyển sang nợ vay ngắn hạn | -               | -                     | -                               | -                            | -               | -                     |
| Cộng                        | 135.086.800.000 | 135.086.800.000       | 6.552.800.000                   | -                            | 128.534.000.000 | 128.534.000.000       |

19c. . Vay quá hạn chưa thanh toán.  
Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ I/2025

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính****20. Vốn chủ sở hữu****20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                      | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                   |
|----------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| <i>Kỳ trước</i>      |                           |                                   |                        |
| Số đầu năm           | 840.839.760.000           | 54.254.677.312                    | 895.094.437.312        |
| Lợi nhuận trong kỳ   | -                         | (14.211.880.702)                  | (14.211.880.702)       |
| <b>Số dư cuối kỳ</b> | <b>840.839.760.000</b>    | <b>40.042.796.610</b>             | <b>880.882.556.610</b> |
| <i>Kỳ này</i>        |                           |                                   |                        |
| Số dư đầu năm        | 840.839.760.000           | 40.042.796.610                    | 880.882.556.610        |
| Lợi nhuận trong kỳ   | -                         | (5.812.675.639)                   | (5.812.675.639)        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b> | <b>840.839.760.000</b>    | <b>34.230.120.971</b>             | <b>875.069.880.971</b> |

**20b. Cổ phiếu**

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

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

|                                              | Quý I/2025<br>VND     | Luỹ kế từ đầu năm đến<br>Quý I/2024<br>VND |
|----------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|
| Doanh thu bán BĐS                            | 60.577.357.294        | 22.604.362.894                             |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng | 1.311.375.228         | 1.225.611.444                              |
| Doanh thu khác bán nội thất                  | 23.842.591            | 11.048.379.627                             |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>61.912.575.113</b> | <b>34.878.353.965</b>                      |

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                             | Quý I/2025<br>VND     | Luỹ kế từ đầu năm đến<br>Quý I/2024<br>VND |
|---------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|
| Giá vốn BĐS                                 | 36.386.784.577        | 15.777.424.179                             |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ, cho thuê mặt bằng | 5.642.927.399         | 6.857.743.160                              |
| Giá vốn hàng hóa                            | 36.202.016            | 5.386.819.536                              |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>42.065.913.992</b> | <b>28.021.986.875</b>                      |

**3. Doanh thu hoạt động 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  
QUÝ I/2025

|                                                                    | Luỹ kế từ đầu năm đến        |                           |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|
|                                                                    | Quý I/2025<br>VND            | Quý I/2024<br>VND         |
| Lãi tiền gửi ngân hàng, Lãi cho vay                                | 1.553.513.874                | 4.254.990.754             |
| <b>Cộng</b>                                                        | <b>1.553.513.874</b>         | <b>4.254.990.754</b>      |
| <b>4. Chi phí tài chính</b>                                        | <b>Luỹ kế từ đầu năm đến</b> |                           |
|                                                                    | <b>Quý I/2025<br/>VND</b>    | <b>Quý I/2024<br/>VND</b> |
| Chi phí lãi vay                                                    | 6.705.616.626                | 8.510.066.258             |
| Dự phòng tổn thất đầu tư, Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 5.333.515.792                | -                         |
| Chi phí thu xếp vốn                                                | 209.344.141                  | 366.629.215               |
| <b>Tổng</b>                                                        | <b>12.248.476.559</b>        | <b>8.876.695.473</b>      |
| <b>5. Chi phí bán hàng</b>                                         | <b>Luỹ kế từ đầu năm đến</b> |                           |
|                                                                    | <b>Quý I/2025<br/>VND</b>    | <b>Quý I/2024<br/>VND</b> |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                          | 10.517.541.575               | 3.862.475.704             |
| <b>Tổng</b>                                                        | <b>10.517.541.575</b>        | <b>3.862.475.704</b>      |
| <b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                             | <b>Luỹ kế từ đầu năm đến</b> |                           |
|                                                                    | <b>Quý I/2025<br/>VND</b>    | <b>Quý I/2024<br/>VND</b> |
| Chi phí nhân viên quản lý                                          | 3.864.607.383                | 4.711.238.945             |
| Chi phí vật liệu quản lý                                           | 14.580.820                   | 49.216.263                |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                                          | 26.634.264                   | -                         |
| Chi phí khấu hao                                                   | 79.823.976                   | 80.815.977                |
| Thuế, phí, lệ phí                                                  | 6.636.436                    | 4.921.800                 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                          | 544.091.168                  | 447.029.025               |
| Chi phí khác bằng tiền                                             | 426.650.182                  | 245.806.692               |
| <b>Cộng</b>                                                        | <b>4.963.024.229</b>         | <b>5.539.028.702</b>      |
| <b>7. Thu nhập khác</b>                                            | <b>Luỹ kế từ đầu năm đến</b> |                           |
|                                                                    | <b>Quý I/2025<br/>VND</b>    | <b>Quý I/2024<br/>VND</b> |
| Thu nhập khác                                                      | 2.580.362.655                | 2.715.840.533             |
| <b>Cộng</b>                                                        | <b>2.580.362.655</b>         | <b>2.715.840.533</b>      |

## 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  
QUÝ I/2025

### 8. Chi phí khác

|              | Luỹ kế từ đầu năm đến |               |
|--------------|-----------------------|---------------|
|              | Quý I/2025            | Quý I/2024    |
|              | VND                   | VND           |
| Chi phí khác | 2.064.170.926         | 2.084.722.709 |
| Cộng         | 2.064.170.926         | 2.084.722.709 |

### 9. Lãi trên cổ phiếu

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

Lập, Ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu



Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng



Vũ Thị Thanh Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Dung

C.T.C.P.