

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

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	13 - 44

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

Khái quát về Công ty

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

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

Trụ sở hoạt động:

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

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Đại diện theo pháp luật

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

Kiểm toán viên

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

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.


Tổng Giám đốc
Nguyễn Phương Dung

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

Số: 2.0399/25/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh V.5 và V.6 Bản Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2024, các khoản cho vay bên liên quan gồm Công ty TNHH Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương Bắc Ninh, Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi, Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group đã quá hạn thanh toán với số dư gốc cho vay và lãi cho vay phải thu lần lượt là 103.188.000.000 VND và 47.635.545.865 VND. Trong đó, khoản cho vay Công ty TNHH Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương Bắc Ninh không có tài sản đảm bảo; các khoản cho vay còn lại có tài sản đảm bảo nhưng Công ty không có biện pháp kiểm soát đối với các tài sản đảm bảo này. Chúng tôi không có cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi, cũng như không xác định được số dư phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập (nếu có) liên quan đến khoản nợ gốc và nợ lãi cho vay này.

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

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Đức – Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0368-2023-008-1

Người được ủy quyền

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4028-2022-008-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.650.383.881.691	1.714.186.256.488
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	119.293.475.919	62.619.487.326
1. Tiền	111		34.293.475.919	20.619.487.326
2. Các khoản tương đương tiền	112		85.000.000.000	42.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		225.584.935.971	233.942.275.971
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.764.115.000	6.764.115.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(5.054.591.307)	(5.017.251.307)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	223.875.412.278	232.195.412.278
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		432.911.250.520	496.577.014.756
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	117.919.403.567	127.088.903.419
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	13.043.530.636	18.944.787.341
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	103.866.500.000	143.066.500.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	202.796.722.078	209.592.845.047
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(4.714.905.761)	(2.116.021.051)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		835.165.421.387	877.474.425.687
1. Hàng tồn kho	141	V.8	835.165.421.387	877.474.425.687
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		37.428.797.894	43.573.052.748
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	16.909.351.489	17.544.806.034
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		18.288.902.802	26.028.246.714
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	2.230.543.603	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		519.198.779.196	571.780.017.735
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		90.310.765.010	78.993.012.056
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	10.277.562.197	11.256.809.243
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	80.033.202.813	67.736.202.813
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		16.936.410.272	191.294.034.850
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	16.839.233.842	191.200.900.052
<i>Nguyên giá</i>	222		28.998.498.277	207.369.914.601
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(12.159.264.435)	(16.169.014.549)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	97.176.430	93.134.798
<i>Nguyên giá</i>	228		449.728.000	392.728.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(352.551.570)	(299.593.202)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	234.660.811.747	105.856.776.554
<i>Nguyên giá</i>	231		247.051.384.582	107.081.636.718
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(12.390.572.835)	(1.224.860.164)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		66.898.639.208	67.535.707.389
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	66.898.639.208	67.535.707.389
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		86.555.949.563	90.131.210.014
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	86.555.949.563	7.208.957.924
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	9.500.000.000	91.172.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(9.500.000.000)	(8.249.747.910)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		23.836.203.396	37.969.276.872
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	23.836.203.396	37.969.276.872
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.169.582.660.887	2.285.966.274.223

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.260.248.616.456	1.354.624.620.157
I. Nợ ngắn hạn	310		1.077.970.454.432	1.236.993.133.431
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	87.858.463.095	105.255.315.228
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	121.769.082.210	194.123.300.791
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	524.356.231	5.201.439.103
4. Phải trả người lao động	314		2.337.463.239	4.834.263.068
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	152.624.267.268	142.949.913.341
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	155.064.542.162	153.819.183.677
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	557.694.290.331	630.711.728.327
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		97.989.896	97.989.896
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		182.278.162.024	117.631.486.726
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.18a	45.935.397.112	45.889.440.931
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19a	128.534.000.000	69.480.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.20	7.808.764.912	2.262.045.795
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		909.334.044.431	931.341.654.066
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	909.334.044.431	931.341.654.066
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		43.526.456.028	65.802.194.996
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		65.802.194.996	65.802.194.996
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(22.275.738.968)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		24.967.828.403	24.699.699.070
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.169.582.660.887	2.285.966.274.223

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Dung

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	209.580.465.103	210.997.766.321
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	17.812.053.373
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		209.580.465.103	193.185.712.948
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	133.987.687.133	136.612.796.058
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		75.592.777.970	56.572.916.890
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	25.073.635.297	49.206.287.821
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	58.058.128.399	80.986.752.598
Trong đó: chi phí lãi vay	23		51.744.930.032	58.299.638.978
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2.325.008.361)	487.865.018
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	24.837.556.967	23.750.196.692
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	32.494.227.304	42.436.567.312
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(17.048.507.764)	(40.906.446.873)
12. Thu nhập khác	31		4.773.891.186	4.998.682.365
13. Chi phí khác	32		3.028.809.286	9.847.728.272
14. Lợi nhuận khác	40		1.745.081.900	(4.849.045.907)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(15.303.425.864)	(45.755.492.780)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1.307.464.654	7.533.511.178
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.20	5.546.719.117	526.183.968
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(22.157.609.635)	(53.815.187.926)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(22.275.738.968)	(55.838.453.796)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		118.129.333	2.023.265.870
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	(265)	(664)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	(265)	(664)

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Dung

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số	minh	Năm nay		Năm trước	
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(15.303.425.864)	(45.755.492.780)		
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10-12	8.208.019.101	6.198.353.821		
- Các khoản dự phòng	03	VI.5	3.886.476.800	12.257.841.434		
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-		
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4	(25.073.635.297)	(49.206.287.821)		
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	51.744.930.032	58.299.638.978		
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-		
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		23.462.364.772	(18.205.946.368)		
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		26.649.538.754	63.239.907.924		
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		79.711.574.584	83.003.443.880		
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(97.247.985.919)	(145.150.269.862)		
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		14.768.528.021	6.460.674.146		
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	150.990.482		
- Tiền lãi vay đã trả	14		(34.141.028.930)	(40.705.504.447)		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.528.131.824)	(10.151.736.501)		
- 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		7.674.859.458	(61.358.440.746)		
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(57.000.000)	(55.000.000)		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-		
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(119.830.000.000)	(197.050.000.000)		
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		167.350.000.000	285.852.575.070		
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-		
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		15.499.567.131	18.995.200.745		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		62.962.567.131	107.742.775.815		

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số	minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.19	336.398.352.370	274.622.336.865
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19	(350.361.790.366)	(326.410.853.468)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(13.963.437.996)	(51.788.516.603)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		56.673.988.593	(5.404.181.534)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	62.619.487.326	68.023.668.860
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	119.293.475.919	62.619.487.326

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Tổng Giám đốc

Nguyễn Phương Dung

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 05 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Giải thể công ty con

Theo Nghị quyết số 04/2024/API/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 01 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt việc giải thể Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô. Trong năm, Công ty con đã ngừng hoạt động và đã hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế từ ngày 12/7/2024.

Lãi/(Lỗ) liên quan đến việc giải thể công ty con như sau:

	<u>Số tiền (VND)</u>
Tài sản	93.055.526.889
Tiền và các khoản tương đương tiền	172.123.377
Phải thu về cho vay ngắn hạn	88.961.364.151
Phải thu ngắn hạn khác	3.922.039.361
Nợ phải trả	-
Tài sản thuần	93.055.526.889
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-
Tài sản thuần của Tập đoàn	93.055.526.889
Trừ tài sản/nợ phải trả nội bộ giữa Công ty mẹ và Công ty con	(92.883.403.512)
Lãi/(Lỗ) giải thể	172.123.377

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	Tầng 3, tòa nhà 28 đường Lý Thường Kiệt, phường Vĩnh Ninh, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Ngã 3 Bắc Nam, tổ 22, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, phường Mỹ Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	55%	55%	55%
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy	Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	64%	64%	64%
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô (hợp nhất đến 12/07/2024)	Tầng 9, tòa nhà HCC, 28 Lý Thường Kiệt, phường Vĩnh Ninh, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	90,16%	90,16%	90,16%

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

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam ^(*)	TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam	25,08%	25,08%	25,08%	25,08%
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Thôn Mớ Đá, thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	22,26%	19,05%	22,26%	19,05%

(*) Là Công ty liên kết của Công ty con (Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên).

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

5e. Cam kết góp vốn và kế hoạch thành lập Công ty con

Cam kết góp vốn

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

Công ty	Số vốn cam kết góp	Số đã góp tại 31/12/2024	Số còn phải góp
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	357.500.000.000	77.112.500.000	280.387.500.000
Công ty Cổ phần Giáo dục E- Academy	6.400.000.000	300.000.000	6.100.000.000

Kế hoạch thành lập Công ty con

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

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 73 nhân viên đang làm việc tại các Công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 130 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

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

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

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu bao gồm:

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí bán hàng dự án

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

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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
Máy móc thiết bị	3 - 5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3 - 7

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là các căn hộ khách sạn, shophouse thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng để cho thuê.

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 Tập đoàn 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 (căn hộ khách sạn, shophouse và cơ sở hạ tầng) là 44 - 50 năm.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

13. **Vốn chủ sở hữu**

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

14. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Chính sách bàn giao và thu hồi căn hộ

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Tiền lãi

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

15. Chi phí đi vay

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

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

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

16. Các khoản chi phí

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

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

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

18a. 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.

18b. Các đối tác có giao dịch trọng yếu

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

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 hợp nhất của Tập đoàn.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	24.509.069	118.316.332
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	34.159.064.240	20.390.745.435
Tiền gửi tại Công ty chứng khoán ⁽ⁱ⁾	109.902.610	110.425.559
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	85.000.000.000	42.000.000.000
Cộng	119.293.475.919	62.619.487.326

⁽ⁱ⁾ Là tiền dư tại tài khoản mở tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (Bên liên quan).

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

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

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 3,5%/năm đến 5,2%/năm. Các khoản tiền gửi này có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

Trong đó: Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân, có số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 174.350.000.000 VND, đã được cầm cố để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay thấu chi tại ngân hàng.

2c. Đầu tư vào công ty liên kết

	Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Cộng
<i>Số cuối năm</i>			
Giá gốc	10.000.000.000	81.672.000.000	91.672.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(3.010.881.126)	(2.105.169.311)	(5.116.050.437)
Cộng	6.989.118.874	79.566.830.689	86.555.949.563
<i>Số đầu năm</i>			
Giá gốc	10.000.000.000	-	10.000.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(2.791.042.076)	-	(2.791.042.076)
Cộng	7.208.957.924	-	7.208.957.924

Số lượng cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại các đơn vị như sau:

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	1.000.000	25,08%	1.000.000	25,08%
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi (Xem Thuyết minh V.2d)	5.200.000	22,26%	5.200.000	19,05%

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Cộng
Số đầu năm	7.208.957.924	-	7.208.957.924
Phân loại lại khoản đầu tư	-	81.672.000.000	81.672.000.000
Lãi/ (lỗ) Công ty liên kết	(219.839.050)	(2.105.169.311)	(2.325.008.361)
Số cuối năm	<u>6.989.118.874</u>	<u>79.566.830.689</u>	<u>86.555.949.563</u>

Tình hình hoạt động của công ty liên kết

Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi, Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong năm.

Giao dịch với công ty liên kết

Xem thuyết minh V.III.1b.

2d. Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	8.000.000.000	(8.000.000.000)	8.000.000.000	(6.749.747.910)
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi ⁽ⁱ⁾	-	-	81.672.000.000	-
Cộng	<u>9.500.000.000</u>	<u>(9.500.000.000)</u>	<u>91.172.000.000</u>	<u>(8.249.747.910)</u>

- ⁽ⁱ⁾ Tại ngày đầu năm, Tập đoàn sở hữu 5.200.000 cổ phần, tương đương 19,05% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi. Trong năm, Công ty này đăng ký giảm vốn điều lệ từ 273.020.000.000 VND xuống còn 233.560.000.000 VND, tương ứng với 23.356.000 cổ phần. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tăng từ 19,05% lên 22,26%. Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi từ khoản đầu tư khác trở thành công ty liên kết (*Thuyết minh V.2c*).

2e. Giá trị hợp lý

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.249.747.910	-
Trích lập dự phòng bổ sung	1.250.252.090	8.249.747.910
Số cuối năm	<u>9.500.000.000</u>	<u>8.249.747.910</u>

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

Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong năm. Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala và Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala đã âm vốn chủ sở hữu nên Tập đoàn đã trích lập dự phòng toàn bộ khoản đầu tư vào 02 Công ty trên.

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Cam kết góp vốn

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

Công ty	Số vốn cam kết góp	Số đã góp tại 31/12/2024	Số còn phải góp
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

3. Phải thu của khách hàng

3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	45.490.905.933	44.199.284.667
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	216.570.531	150.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	22.661.745.001	25.995.193.056
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala (*)	19.847.816.233	18.054.091.611
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	427.160.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	2.337.614.168	-
Phải thu các khách hàng khác	72.428.497.634	82.889.618.752
Khách hàng dự án Đa Hội	8.692.247.981	8.692.247.981
Khách hàng dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	2.115.241.395	2.414.827.212
Khách hàng dự án Apec Aqua Park Bắc Giang (Thuyết minh V.3c)	20.244.248.823	28.822.994.594
Khách hàng dự án Royal Park Huế	41.087.213.823	42.745.253.687
Các khách hàng khác	289.545.612	214.295.278
Cộng	117.919.403.567	127.088.903.419

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

3b. Phải thu khách hàng dài hạn

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

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

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

(*) Trong đó:

Khách hàng áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt (xem Thuyết minh IV.14)	21.305.436.490	31.828.048.285
--	----------------	----------------

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số khách hàng đã quá hạn thanh toán theo tiến độ cam kết, có số dư là 3.426.570.422 VND, trong đó, khách hàng chậm thanh toán trên 3 tháng là 3.249.282.614 VND. Công ty đang tiếp tục đôn đốc khách hàng thanh toán, trước khi áp dụng biện pháp thu hồi căn hộ.

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	61.573.776
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	-	61.573.776
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	13.043.530.636	18.883.213.565
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng Trang trí Nội thất G.S Việt Nam	-	2.228.347.936
Các nhà cung cấp khác	13.043.530.636	16.654.865.629
Cộng	13.043.530.636	18.944.787.341
(*) Trong đó:		
Các nhà cung cấp không thực hiện nghiệm thu, thanh toán trong năm	10.953.361.329	11.430.805.796

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (lãi suất 0%/năm) ⁽ⁱ⁾	678.500.000	678.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh (lãi suất 5%-12%) ⁽ⁱ⁾	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên Đường Hồng (lãi suất 15%/năm) ⁽ⁱ⁾	-	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi (lãi suất 13%/năm) ⁽ⁱⁱ⁾	9.888.000.000	9.888.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group ⁽ⁱⁱⁱ⁾	86.300.000.000	116.500.000.000
Cộng	103.866.500.000	143.066.500.000

(i) Các khoản Công ty mẹ cho vay có thời hạn vay 12 tháng, không có tài sản đảm bảo.

(ii) Khoản Công ty mẹ cho Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi vay, có thời hạn vay 12 tháng, tài sản đảm bảo là các thành phẩm Bất động sản được hình thành từ dự án Apec Mandala Retreats Kim Bôi tại xóm Mớ Đá, thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình.

(iii) Các khoản cho vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group, thời hạn 12 tháng, mục đích để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của bên đi vay, gồm:

- Công ty mẹ cho vay 68.000.000.000 VND, lãi suất 13%/năm, tài sản đảm bảo là các thành phẩm Bất động sản được hình thành từ dự án Apec Golden Valley Mường Lò tại địa điểm Tổ dân phố số 7, phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái;
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai (Công ty con) cho vay 18.300.000.000 VND, lãi suất 4,8 - 5%/năm, không có tài sản đảm bảo.

6. Phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	59.614.561.119	-	49.194.860.538	-
Ông Đinh Quốc Đức - Tạm ứng	530.000.000	-	530.000.000	-
Ông Đinh Quốc Đức - Phải thu tiền góp vốn thực hiện dự án Sông Công	2.050.000.000	-	2.050.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	1.706.223.119	-	1.877.871.039	-
- Chi hộ	189.812.160	-	1.203.761.450	-
- Lãi cho vay	1.516.410.959	-	674.109.589	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala - Chi hệ	7.890.358.009	-	7.127.444.882	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala - Chi hệ	1.318.845.085	-	2.406.535.958	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi - Lãi cho vay	8.595.534.905	-	7.306.573.151	-
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên Đường Hồng - Lãi cho vay	-	-	1.209.452.056	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group – lãi cho vay	37.523.600.001	-	26.686.983.452	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	143.182.160.959	-	160.397.984.509	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	2.957.474.709	-	4.962.915.144	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DPA	634.500.000	-	634.500.000	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	4.448.919.943	-	6.805.402.771	-
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án ⁽ⁱ⁾	2.821.695.000	-	2.821.695.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái - Đặt cọc ⁽ⁱⁱ⁾	7.194.490.000	-	7.194.490.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	1.461.098.582	-	1.461.098.582	-
Tạm ứng ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100.166.644.020	-	113.475.750.892	-
Bà Trần Thị Đạt	38.360.901.359	-	38.360.901.359	-
Bà Lê Thu Hương	27.893.177.000	-	31.065.177.000	-
Ông Nguyễn Việt Hoàng	14.000.000.000	-	14.000.000.000	-
Bà Phạm Hoài Phương	10.015.990.000	-	20.015.990.000	-
Các cá nhân khác	9.896.575.661	-	10.033.682.533	-
Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Tỉnh Thừa Thiên Huế ^(iv)	22.408.880.000	-	22.408.880.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.088.458.705	-	633.252.120	-
Cộng	202.796.722.078	-	209.592.845.047	-

- (i) Ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Nhà Máy Xử lý rác thải huyện Tây Hòa, theo Quyết định đầu tư 2079/QĐ-UBND do UBND tỉnh Phú Yên cấp ngày 14/12/2020. Thời hạn hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động là 21 tháng kể từ ngày được cấp Quyết định đầu tư. Dự án đang trong giai đoạn khảo sát, thiết kế xây dựng.
- (ii) Đặt cọc để nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái theo Hợp đồng đặt cọc số 2004/2022/VT-API ngày 20 tháng 4 năm 2022, số tiền đặt cọc là 7.194.490.000 VND tương ứng với 100% giá trị hợp đồng.
- (iii) Trong đó số dư khoản tạm ứng để triển khai đầu tư phát triển các dự án tiềm năng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 91.812.534.573 VND.
- (iv) Là khoản phải thu Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế về chi phí đền bù, đầu tư hạ tầng, tiền sử dụng đất của dự án Royal Park Huế đã chi trả hộ.

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6b. Phải thu dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	31.158.137.730	19.158.137.730
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala - Ủy thác đầu tư ⁽ⁱ⁾	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên ⁽ⁱⁱ⁾	19.158.137.730	19.158.137.730
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	48.875.065.083	48.578.065.083
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7.944.624.105	7.944.624.105
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án	40.602.190.978	40.602.190.978
<i>Dự án Dubai Ninh Thuận tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận.</i>	39.221.822.748	39.221.822.748
<i>Dự án Royal Park Huế tại Ban quản lý Khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế</i>	1.380.368.230	1.380.368.230
Ký cược, ký quỹ khác	328.250.000	31.250.000
Cộng	68.033.202.813	67.736.202.813
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản hợp tác đầu tư lâu ngày, chưa có kết quả phân chia trong năm</i>	27.102.761.835	27.102.761.835

- (i) Ủy thác đầu tư cho Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala theo Thỏa thuận giao vốn ủy thác đầu tư ngày 24/12/2024 để thực hiện hoạt động đầu tư chứng khoán trong phạm vi các cổ phiếu được niêm yết trên sàn chứng khoán HOSE và HNX, số tiền 12.000.000.000 VND, thời gian ủy thác là 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- (ii) Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên cho Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên theo Hợp đồng ngày 01 tháng 8 năm 2019. Hiện tại dự án đã dừng triển khai, không phát sinh chi phí.
- (iii) Công ty mẹ góp vốn với Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn theo 03 hợp đồng để cùng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án khu xử lý rác và lò đốt rác thải sinh hoạt tại 03 phường thuộc tỉnh Bắc Ninh. Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, do Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn là bên thực hiện công tác kế toán và quyết toán thuế. Tổng số Công ty phải góp là 7.957.000.000 VND, số đã góp là 7.944.624.105 VND, 03 dự án đang triển khai hoạt động, đã có doanh thu từ năm 2021. Năm 2023 và năm 2024, Công ty chưa được chia doanh thu từ các hợp đồng hợp tác này. Do hai bên chưa đối soát được doanh thu – chi phí của dự án.

7. Dự phòng phải thu khó đòi

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu tiền bán hàng	553.477.095	553.477.095
Phải thu khác	2.353.567.666	884.043.956
Phải thu về cho vay	678.500.000	678.500.000
Ứng trước cho người bán	1.129.361.000	-
Cộng	4.714.905.761	2.116.021.051

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	2.116.021.051	553.477.095
Trích lập dự phòng	2.598.884.710	1.562.543.956
Số cuối năm	4.714.905.761	2.116.021.051

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNGĐịa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ^(*)	655.257.449.649	-	641.723.148.369	-
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	115.731.971.300	-	114.106.751.885	-
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang (OCT5)	71.037.404.541	-	71.020.876.293	-
Dự án Golden Palace Lạng Sơn	88.024.895.519	-	88.280.965.009	-
Dự án Royal Park Huế	314.771.348.953	-	302.705.997.229	-
Dự án khu Đô thị số 5 Phường Túc Duyên	1.057.794.210	-	1.057.794.210	-
Dự án Apec Dubai Tower Ninh Thuận	46.561.022.437	-	46.561.022.437	-
Dự án khác	18.073.012.689	-	17.989.741.306	-
Hàng hóa bất động sản	167.365.928.947		222.245.021.866	
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	152.051.094.623	-	197.781.786.133	-
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang (OCT8)	15.314.834.324	-	24.463.235.733	-
Hàng hóa	12.542.042.791		13.506.255.452	
Cộng	835.165.421.387		877.474.425.687	

(*) Trong đó:

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

(i) Ngoài Dự án Royal Park Huế, các dự án khác hầu như không phát sinh thêm chi phí trong năm, do chưa tiếp tục triển khai.

Năm nay, Tập đoàn không có chi phí lãi vay được vốn hóa (Năm trước: 204.502.621 VND).

9. Chi phí trả trước**9a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bán hàng dự án Royal Park Huế	16.909.351.489	16.909.351.489
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	635.454.545
Cộng	16.909.351.489	17.544.806.034

9b. Chi phí trả trước dài hạn

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

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	199.124.348.769	110.633.500	4.077.224.637	518.475.186	3.539.232.509	207.369.914.601
Thanh lý	-	-	-	(49.989.670)	-	(49.989.670)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(178.321.426.654)	-	-	-	-	(178.321.426.654)
Số cuối năm	20.802.922.115	110.633.500	4.077.224.637	468.485.516	3.539.232.509	28.998.498.277
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	1.591.663.357	79.536.000	1.275.168.818	393.896.126	132.920.909	3.473.185.210
<i>Chờ thanh lý</i>	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	11.970.454.602	100.267.666	2.854.581.513	483.196.183	760.514.585	16.169.014.549
Khấu hao trong năm	1.398.803.590	7.774.375	459.811.611	24.863.124	366.013.596	2.257.266.296
Thanh lý	-	-	-	(49.989.670)	-	(49.989.670)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(6.217.026.740)	-	-	-	-	(6.217.026.740)
Số cuối năm	7.152.231.453	108.042.041	3.314.393.123	458.069.637	1.126.528.181	12.159.264.435
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	187.153.894.167	10.365.834	1.222.643.124	35.279.003	2.778.717.924	191.200.900.052
Số cuối năm	13.650.690.662	2.591.459	762.831.514	10.415.879	2.412.704.328	16.839.233.842
<i>Trong đó:</i>						
<i>Tạm thời chưa sử dụng</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Đang chờ thanh lý</i>	-	-	-	-	-	-

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	392.728.000	(299.593.202)	93.134.798
Mua trong năm	57.000.000	-	57.000.000
Khấu hao trong năm	-	(52.958.368)	(52.958.368)
Số cuối năm	449.728.000	(352.551.570)	97.176.430

12. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	107.081.636.718	-	107.081.636.718
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	178.321.426.654	178.321.426.654
Thanh lý, nhượng bán	(38.351.678.790)	-	(38.351.678.790)
Số cuối năm	68.729.957.928	178.321.426.654	247.051.384.582
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê</i>	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.224.860.164	-	1.224.860.164
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	6.217.026.740	6.217.026.740
Khấu hao trong năm	2.075.338.474	3.822.455.963	5.897.794.437
Thanh lý, nhượng bán	(949.108.506)	-	(949.108.506)
Số cuối năm	2.351.090.132	10.039.482.703	12.390.572.835

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

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

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

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

	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	105.856.776.554	-	105.856.776.554
Số cuối năm	66.378.867.796	168.281.943.951	234.660.811.747

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, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

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

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

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng cơ bản dở dang	67.448.207.389	67.448.207.389
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên ⁽ⁱ⁾	58.700.637.271	58.700.637.271
Các dự án khác (*)	8.110.501.937	8.747.570.118
Sửa chữa lớn tài sản cố định	87.500.000	87.500.000
Cộng	66.898.639.208	67.535.707.389
(*) Trong đó:		
Các dự án chưa triển khai	2.219.008.079	2.219.008.079

⁽ⁱ⁾ Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên được xây dựng trên diện tích đất 1.426 m² thuộc Dự án “Tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê, khách sạn cao cấp phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên” (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000030 cấp ngày 03 tháng 08 năm 2010). Dự án khởi công xây dựng từ năm 2010, tổng mức đầu tư dự kiến 996.658.355.000 VND và đang trong quá trình giải phóng mặt bằng. Từ năm 2019, Công ty đã không phát sinh chi phí xây dựng do thay đổi phương án thiết kế, đến nay chưa có phương án cụ thể được phê duyệt.

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

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	46.280.845.137	43.952.148.143
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	45.090.282.405	41.577.982.082
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	147.232.777	118.436.293
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	-	330.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19.682.287	-
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	788.712.596	301.100.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	234.935.072	1.624.629.768
Phải trả các nhà cung cấp khác	41.577.617.958	61.303.167.085
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	-	16.482.655.152
Công ty Cổ phần Apec Finance	167.862.132	846.771.948
Các nhà cung cấp khác	41.409.755.826	43.973.739.985
Cộng	87.858.463.095	105.255.315.228

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	25.354.309.164	9.988.767.433
Dự án Đa Hội	4.773.842.332	4.773.842.332
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên Condotel	56.315.246.943	130.290.324.657
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên Shopcenter	14.758.134.164	16.185.555.375
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên Showhouse	1.962.582	1.965.114
Dự án Royal Park Huế	20.052.383.321	18.980.565.141
Dự án Mũi Né	513.203.704	13.812.280.739
Các khách hàng khác	-	90.000.000
Cộng	121.769.082.210	194.123.300.791

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	245.608.944	-	61.218.987	(1.528.673.161)	44.474.223	1.266.319.453
Thuế TNDN	4.497.899.363	-	137.397.141	(5.528.131.824)	71.388.830	964.224.150
Thuế TNDN tạm nộp từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	177.561.256	-	430.460.738	(608.021.994)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	280.369.540	-	3.847.289.222	(3.719.165.584)	408.493.178	-
Tiền thuê đất	-	-	143.881.695	(143.881.695)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	22.327.783	(22.327.783)	-	-
Cộng	5.201.439.103	-	4.642.575.566	(11.550.202.041)	524.356.231	2.230.543.603

Thuế giá trị gia tăng

Các Công ty trong Tập đoàn 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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các Công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (năm trước thuế suất là 20%).

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

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

Tập đoàn tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan –lãi vay phải trả</i>	<i>315.753.424</i>	<i>919.136.985</i>
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh	80.136.986	80.136.986
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	235.616.438	235.616.438
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala	-	603.383.561
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>152.308.513.844</i>	<i>142.030.776.356</i>
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	41.929.707.706	49.650.705.253
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	25.354.779.330	28.173.382.615
Trích trước chi phí dự án Mũi Né	2.610.053.657	
Lãi vay phải trả	82.413.973.151	64.206.688.488
Cộng	<u>152.624.267.268</u>	<u>142.949.913.341</u>

18. Phải trả khác

18a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	249.796.447	209.683.652
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	2.852.000	233.515.439
Nhận tiền góp vốn của tổ chức, cá nhân vào các dự án (*)	127.864.853.868	131.537.716.553
<i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên (Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land góp vốn)</i>	<i>46.760.720.298</i>	<i>46.760.720.298</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	<i>25.168.974.612</i>	<i>28.357.723.351</i>
<i>Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên</i>	<i>45.442.013.450</i>	<i>45.442.013.450</i>
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	<i>403.756.297</i>	<i>795.189.624</i>
<i>Dự án Khu Công nghiệp Đa Hội - Bắc Ninh</i>	<i>10.089.389.211</i>	<i>10.182.069.830</i>
Kinh phí bảo trì	20.916.120.555	16.719.511.901
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	<i>3.656.110.129</i>	<i>1.963.931.473</i>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	17.260.010.426	14.755.580.428
Nhận đặt cọc mua nội thất Dự án Mũi Né	518.505.000	1.051.265.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.005.000.000	3.005.000.000
Cổ tức phải trả	656.640.000	531.525.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.850.774.292	530.966.132
Cộng	<u>155.064.542.162</u>	<u>153.819.183.677</u>

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

18b. Phải trả dài hạn khác

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

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

19. Vay**19a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn bên liên quan</i>	<i>200.000.000</i>	<i>3.170.000.000</i>
Ông Hồ Xuân Vinh	-	200.000.000
Bà Huỳnh Thị Mai Dung	-	2.970.000.000
Bà Vũ Thị Phương Mai	200.000.000	-
<i>Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân ⁽ⁱ⁾</i>	<i>164.234.442.642</i>	<i>151.086.907.278</i>
<i>Vay ngắn hạn cá nhân khác</i>	<i>354.524.147.689</i>	<i>342.034.421.049</i>
Vay cá nhân để đầu tư mở đá	325.000.000	325.000.000
Vay cá nhân để phục vụ sản xuất kinh doanh ⁽ⁱⁱ⁾	354.199.147.689	341.709.421.049
<i>Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan (xem thuyết minh số V.19b)</i>	<i>-</i>	<i>185.000.000</i>
Ông Hồ Xuân Vinh	-	100.000.000
Bà Vũ Thị Thanh Loan	-	85.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả các nhân khác ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (xem thuyết minh số V.19b)</i>	<i>38.735.700.000</i>	<i>134.235.400.000</i>
Cộng	<u>557.694.290.331</u>	<u>630.711.728.327</u>

- (i) Khoản vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân được đảm bảo bằng khoản tiền gửi của Công ty Cổ phần Apec Land Huế tại Ngân hàng, lãi suất 4,2% - 5,5%/năm, thời hạn vay dưới 12 tháng.

- (ii) Vay cá nhân để phục vụ sản xuất kinh doanh, bao gồm:

- Khoản vay tại Công ty mẹ được huy động vốn từ các cá nhân thông qua ký kết các hợp đồng vay vốn Asaving/ A-Exchange (xem Thuyết minh V.19b).
- Các khoản vay tại Công ty con (Apec Land Huế) để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất cố định 6%/năm. Các hợp đồng đều gắn liền với Bản đăng ký nguyện vọng mua bất động sản dự án Royal Park Huế và văn bản thỏa thuận về việc các cá nhân được rút một phần hoặc toàn bộ

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

khoản cho vay đã giải ngân để bù trừ với nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng mua bán bất động sản đã đăng ký. Lãi suất cho vay sẽ tự động điều chỉnh giảm xuống mức 0%/năm đối với phần vốn cho vay đã rút để thanh toán, bù trừ với hợp đồng mua bán, phần vốn vay còn lại (nếu có) chưa bù trừ sẽ tiếp tục tính lãi theo quy định của hợp đồng vay. Hợp đồng vay sẽ tự động chấm dứt nếu toàn bộ khoản vay đã được sử dụng để bù trừ nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng mua bán bất động sản.

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	3.170.000.000	200.000.000	-	(3.170.000.000)	200.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	151.086.907.278	182.947.589.729	-	(169.800.054.365)	164.234.442.642
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	342.034.421.049	38.290.962.640	-	(25.801.236.000)	354.524.147.689
Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan	185.000.000	-	-	(185.000.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả cá nhân khác	134.235.400.000	-	38.735.700.000	(134.235.400.000)	38.735.700.000
Cộng	630.711.728.327	221.438.552.369	38.735.700.000	(333.191.690.365)	557.694.290.331

19b. Vay dài hạn

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

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

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

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

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số cuối năm				
Vay dài hạn bên liên quan	80.000.000	-	80.000.000	-
Vay dài hạn các cá nhân	167.189.700.000	38.735.700.000	128.454.000.000	-
Cộng	167.269.700.000	38.735.700.000	128.534.000.000	-

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
Số đầu năm				
Vay dài hạn bên liên quan	2.345.000.000	540.000.000	1.805.000.000	-
Vay dài hạn các cá nhân	201.555.400.000	133.880.400.000	67.675.000.000	-
Cộng	203.900.400.000	134.420.400.000	69.480.000.000	-

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

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

19c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

20. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	2.262.045.795	1.735.861.827
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	5.546.719.117	526.183.968
Số cuối năm	7.808.764.912	2.262.045.795

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

21. Vốn chủ sở hữu**21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</u>	<u>Cộng</u>
Năm nay				
Số dư đầu năm	840.839.760.000	121.640.648.792	22.676.433.200	985.156.841.992
Lợi nhuận trong năm	-	(55.838.453.796)	2.023.265.870	(53.815.187.926)
Số dư cuối năm	840.839.760.000	65.802.194.996	24.699.699.070	931.341.654.066
Năm trước				
Số dư đầu năm	840.839.760.000	65.802.194.996	24.699.699.070	931.341.654.066
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	150.000.000	150.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	(22.275.738.968)	118.129.333	(22.157.609.635)
Số dư cuối năm	840.839.760.000	43.526.456.028	24.967.828.403	909.334.044.431

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

21b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông 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 HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán bất động sản	187.743.704.036	184.465.307.976
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	84.522.648.208	51.759.218.217
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	103.221.055.828	121.770.740.305
<i>Dự án Royal Park Huế</i>	-	10.935.349.454
Doanh thu cho thuê lại đất	-	8.468.436.030
Doanh thu bán hàng hóa	16.668.489.482	10.481.414.367
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	365.729.090
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư ⁽ⁱ⁾	5.168.271.585	2.400.000.000
Doanh thu kinh doanh khách sạn	-	4.816.878.858
Cộng	<u>209.580.465.103</u>	<u>210.997.766.321</u>

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

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

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

Xem thuyết minh VIII.1b

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

Tập đoàn ghi nhận doanh thu cho thuê đất một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước cho các hợp đồng thuê đáp ứng các điều kiện tại thuyết minh số IV.14.

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

Năm nay: Không phát sinh

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn bán bất động sản	99.954.116.557	101.893.146.727
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	46.331.149.946	26.136.286.742
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	53.622.966.611	69.353.775.065
<i>Dự án Royal Park Huế</i>	-	6.403.084.920
Giá vốn cho thuê lại đất	-	2.655.204.689
Giá vốn hàng hóa	8.867.931.397	5.826.158.687
Giá vốn dịch vụ (*)	911.949.408	5.297.757.376
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	24.253.689.771	1.224.860.164
Giá vốn kinh doanh khách sạn	-	19.715.668.415
Cộng	<u>133.987.687.133</u>	<u>136.612.796.058</u>

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	12.399.810.439	13.787.715.222
Lãi tiền cho vay	12.501.701.481	24.650.164.934
Lãi ký quỹ dự án Ninh Thuận	-	10.724.562.947
Lãi thanh lý công ty con	172.123.377	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	42.681.600
Lãi bán cổ phiếu	-	1.163.118
Cộng	<u>25.073.635.297</u>	<u>49.206.287.821</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	51.744.930.032	58.299.638.978
Chi phí chiết khấu thanh toán	478.338.492	7.623.519.765
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	1.287.592.090	11.569.557.613
Chi phí thu xếp vốn	4.537.914.400	3.494.034.038
Chi phí tài chính khác	9.353.385	2.204
Cộng	<u>58.058.128.399</u>	<u>80.986.752.598</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	6.075.756	17.325.756
Chi phí hoa hồng môi giới	22.698.652.489	14.464.434.263
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	6.314.287.352	5.179.363.779
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	15.384.612.239	8.540.928.765
<i>Dự án khác</i>	995.123.268	744.141.719
Chi phí quảng cáo	-	5.989.007.163
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.264.215.663	2.104.059.143
Các chi phí bằng tiền khác	868.613.059	1.175.370.367
Cộng	<u>24.837.556.967</u>	<u>23.750.196.692</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	23.976.867.268	32.960.745.783
Chi phí vật liệu quản lý	117.707.612	255.293.115
Chi phí đồ dùng văn phòng	99.498.002	73.293.258
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.116.869.772	896.538.124
Thuế, phí và lệ phí	93.689.882	94.572.715
Dự phòng phải thu khó đòi	2.598.884.710	1.562.543.956
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.875.667.485	4.585.477.068
Các chi phí khác	615.042.573	2.008.103.293
Cộng	<u>32.494.227.304</u>	<u>42.436.567.312</u>

7. Lãi trên cổ phiếu

7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	(22.275.738.968)	(55.838.453.796)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(22.275.738.968)	(55.838.453.796)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	84.083.976	84.083.976
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>(265)</u>	<u>(664)</u>

7b. Thông tin khác

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

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	128.652.019	454.314.939
Chi phí nhân công	23.976.867.268	37.743.151.993
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.208.019.101	6.198.353.821
Chi phí dịch vụ mua ngoài	61.769.124.610	68.747.615.933
Chi phí khác	4.510.773.592	6.847.794.006
Cộng	<u>98.593.436.590</u>	<u>119.991.230.692</u>

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

Trong năm, Tập đoàn không phát sinh các giao dịch không bằng tiền (Năm trước: Tập đoàn chỉ phát sinh các giao dịch không bằng tiền là giao dịch mua cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi bằng hoàn tạm ứng cá nhân và bù trừ khoản cho vay, tổng số 81.612.000.000 VND).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.6.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức vụ	Tiền lương	Thù lao	Cộng
<i>Năm nay</i>				
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch HĐQT (từ 10/5/2024)	-	81.915.774	81.915.774
Ông Nguyễn Văn Ly	Chủ tịch HĐQT (đến 10/5/2024)	431.581.211	42.903.226	474.484.437
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	63.841.000	63.841.000
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên HĐQT	1.655.764.148	72.957.645	1.728.721.793
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên HĐQT (từ 10/5/2024)	-	38.548.387	38.548.387
Bà Nguyễn Phương Dung	Tổng Giám đốc (từ 10/5/2024) Thành viên BKS (đến 10/5/2024)	333.062.339	38.548.387	371.610.726
Ông Phạm Văn Dũng (*)	Tổng Giám đốc (đến 10/5/2024)	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng BKS	-	38.304.000	38.304.000
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên BKS	-	25.536.000	25.536.000
Bà Nguyễn Thu Hương	Thành viên BKS (từ 10/5/2024)	-	16.419.355	16.419.355
Bà Vũ Thị Thanh Loan	Quyền Kế toán trưởng	412.271.924	-	412.271.924
Cộng		2.832.679.622	418.973.774	3.251.653.396

(*) Ông Phạm Văn Dũng không hưởng lương tại Tập đoàn.

Năm trước

Ông Nguyễn Văn Ly	Chủ tịch HĐQT (từ 29/6/2023)	1.488.015.378	95.000.000	1.583.015.378
Bà Nguyễn Thị Thanh	Chủ tịch HĐQT (đến 29/6/2023)	-	140.000.000	140.000.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	-	49.000.000	49.000.000
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	65.000.000	65.000.000

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Chức vụ	Tiền lương	Thù lao	Cộng
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên HĐQT	-	91.000.000	91.000.000
Ông Nguyễn Văn Ly	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	-	39.000.000	39.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng BKS	-	21.290.323	21.290.323
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên BKS	-	24.000.000	24.000.000
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên BKS	-	-	-
Ông Phạm Văn Dũng	Tổng Giám đốc	69.285.545	-	69.285.545
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	283.110.890	-	283.110.890
Bà Nguyễn Hoài Giang	Kế toán trưởng	761.630.598	-	761.630.598
Cộng		2.602.042.411	524.290.323	3.126.332.733

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	Công ty nhận góp vốn
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	Công ty nhận vốn góp

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi		
Cho vay	-	91.612.000.000
Lãi cho vay	1.288.961.754	5.834.723.836
Doanh thu bán hàng hóa	270.250.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala		
Mua hàng hóa, dịch vụ	18.057.144	2.649.091.716
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala		
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê khách sạn	4.800.000.000	11.174.999.022
Chi phí sử dụng dịch vụ, mua hàng hóa	1.701.181.257	1.979.762.669
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam		
Doanh thu bán hàng hóa	527.906.153	10.481.414.367
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh		
Sử dụng dịch vụ, mua hàng hóa	133.646.026	478.024.230
Doanh thu bán hàng hóa	395.518.519	-
Lãi cho vay phải thu	842.301.370	538.904.110
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương		
Phí hợp đồng tư vấn phải trả	-	300.000.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam		
Doanh thu chuyển nhượng diện tích sàn thương mại	-	47.874.313.638
Chi phí thuê văn phòng	1.406.437.584	1.353.591.017
Khối lượng thi công dự án	(467.749.762)	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group		
Lãi cho vay	11.276.926.028	16.350.000.000
Chi phí sử dụng dịch vụ, mua hàng hóa	384.760.846	9.352.479.400

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại thuyết minh số V.3a, V.4, V.5, V.6, V.13, V.16 và V.18.

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

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

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

3. Thông tin về bộ phận

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

4. Tài sản cho thuê hoạt động

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

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

Các tài sản cho thuê hoạt động bao gồm:

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

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, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

5. Các cam kết thuê tài sản

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

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

Các cam kết thuê hoạt động bao gồm:

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

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

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

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

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Dung

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE FISCAL YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

APEC INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY

CONTENTS

	Page
1. Contents	1
2. Statement of the General Director	2 - 3
3. Independent Auditor's Report	4 - 5
4. Consolidated Balance Sheet as at 31 December 2024	6 - 9
5. Consolidated Income Statement for the fiscal year ended 31 December 2024	10
6. Consolidated Cash Flow Statement for the fiscal year ended 31 December 2024	11 - 12
7. Notes to the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2024	13 - 44



STATEMENT OF THE GENERAL DIRECTOR

The General Director of Apec Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as “the Company”) presents this statement together with the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2024 including the Financial Statements of the Company and its subsidiaries (hereinafter collectively referred to as “the Group”).

Business highlights

Apec Investment Joint Stock Company is a joint stock company operating in accordance with the Business Registration Certificate No. 0102005769 dated 31 July 2006 granted by Hanoi Authority for Planning and Investment.

During the course of operation, the Company has been 22 times additionally granted by Hanoi Authority for Planning and Investment with the amended Business Registration Certificates. In which, the 22nd amended Business Registration Certificate dated 23 May 2024 regarded the change in the legal representative.

Head office:

- Address : Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City, Vietnam
- Tel. : 0243.577 1983
- Fax : 0243.577 1985

Principal business activities of the Company are investing and trading real estate.

Board of Directors and Executive Officers

The members of the Board of Directors, the Board of Supervisors, the Board of Management and the Chief Accountant of the Company during the year and as of the date of this statement include:

Board of Directors (“BOD”)

Full name	Position	Appointing date/resigning date/re-appointing date
Mr. Nguyen Duc Quan	Chairman	Appointed on 10 May 2024
Mr. Nguyen Van Ly	Chairman	Resigned on 10 May 2024
Ms. Nguyen Phuong Dung	Member	Appointed on 10 May 2024
Ms. Nguyen Do Hoang Lan	Member	Appointed on 10 May 2024
Mr. Dinh Quoc Duc	Member	Re-appointed on 10 May 2024
Mr. Ho Xuan Vinh	Member	Re-appointed on 10 May 2024
Mr. Nguyen Do Lang	Member	Resigned on 10 May 2024

Board of Supervisors (“BOS”)

Full name	Position	Appointing date/resigning date/re-appointing date
Ms. Nguyen Thi Ngoc Ha	Head of BOS	Appointed on 10 May 2024
Ms. Nguyen Thu Huong	Member	Appointed on 10 May 2024
Ms. Dinh Thi Thu Hang	Member	Re-appointed on 10 May 2024
Ms. Nguyen Phuong Dung	Member	Resigned on 10 May 2024

General Director, Chief Accountant

Full name	Position	Appointing date/resigning date
Ms. Nguyen Phuong Dung	General Director	Appointed on 1 April 2024
Mr. Pham Van Dung	General Director	Resigned on 1 April 2024
Ms. Vu Thi Thanh Loan	Acting Chief Accountant	Appointed on 1 September 2023

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
STATEMENT OF THE GENERAL DIRECTOR (cont.)

Legal representative

The legal representatives of the Company during the year and as of the date of this statement are Mr. Nguyen Van Ly (to 22 May 2024) and Ms. Nguyen Phuong Dung (from 23 May 2024 to the present).

Auditor

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. has been appointed to perform the audit on the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2024 of the Group.

Responsibilities of the General Director

The Company's General Director is responsible for the preparation of the Consolidated Financial Statements to give a true and fair view on the consolidated financial position, the consolidated financial performance and the consolidated cash flows of the Group during the year. In order to prepare these Consolidated Financial Statements, the General Director must:

- select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- make judgments and estimates reasonably and prudently;
- state clearly whether the accounting standards applied to the Group are followed or not, and all the material differences from these standards are disclosed and explained in the Consolidated Financial Statements;
- prepare the Consolidated Financial Statements of the Group on the going-concern basis, except for the cases that the going-concern assumption is considered inappropriate; and
- design and implement effectively the internal control system to minimize the risks of material misstatements due to frauds or errors in the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements.

The General Director hereby ensures that all the proper accounting books of the Group have been fully recorded and can fairly reflect the financial position of the Group at any time, and that all the accounting books have been prepared in compliance with the applicable Accounting System. The General Director is also responsible for managing the Group's assets and consequently has taken appropriate measures to prevent and detect frauds and other irregularities.

The General Director hereby commits to the compliance with the aforementioned requirements in preparation of the Consolidated Financial Statements.

Approval on the Financial Statements

The General Director hereby approves the accompanying Consolidated Financial Statements, which give a true and fair view of the consolidated financial position as at 31 December 2024, the consolidated financial performance and the consolidated cash flows for the fiscal year then ended of the Group in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

General Director



PHỔ HẠ NỘI

Nguyen Phuong Dung

31 March 2025

No. 2.0399/25/TC-AC

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

THE SHAREHOLDERS, THE BOARD OF DIRECTORS AND THE GENERAL DIRECTOR**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

We have audited the accompanying Consolidated Financial Statements of Apec Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") and its subsidiaries (hereinafter collectively referred to as "the Group"), which were prepared on 31 March 2025, from page 06 to page 44, including the Consolidated Balance Sheet as at 31 December 2024, the Consolidated Income Statement, the Consolidated Cash Flow Statement for the fiscal year then ended and the Notes to the Consolidated Financial Statements.

Responsibility of the General Director

The Company's General Director is responsible for the preparation, true and fair presentation of the Group's Consolidated Financial Statements in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements; and responsible for the internal control as the General Director determines necessary to enable the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements to be free from material misstatement due to fraud or error.

Responsibility of Auditors

Our responsibility is to express an opinion on the Consolidated Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with the Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical standards and requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Group's Consolidated Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Consolidated Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Consolidated Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Group's preparation and true and fair presentation of the Consolidated Financial Statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the General Director, as well as evaluating the overall presentation of the Consolidated Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified audit opinion.

Basis for Qualified Audit Opinion

As disclosed in Notes V.5 and V.6 of the Notes to the Financial Statements, as at 31 December 2024, certain loans to related parties, including Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd., Kim Boi Trade and Travel Joint Stock Company and Apec Group Joint Stock Company, had become overdue, with outstanding principal and interest receivables amounting to VND 103,188,000,000 and VND 47,635,545,865, respectively. Among these, the loan to Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd. is unsecured, while the remaining loans are secured by assets; however, the Company has no control over the secured assets. We have no basis to assess the recoverability, nor can we determine the allowance for doubtful debts (if any) related to the overdue principal and interest receivables.

As at 31 December 2024, the balance of advances to employees for the implementation and development of potential projects amounted to VND 91,812,534,573 (Note V.6a in the Notes to the Financial Statements). These advances were made in previous years but have not yet been recovered as of the date of preparation of these Financial Statements. We had not received confirmation letters regarding the outstanding balance of advances as at 31 December 2024, nor have we been provided with information about the usage of these advances or related documents and records. Therefore, we are unable to express an audit opinion on whether these advances have been used for the purposes of the Company's business activities, nor can we assess the recoverability or the need for any allowance for potential losses related to these balances (if any).

Qualified Opinion of Auditors

In our opinion, except for the effects of the matters described in the “Basis for Qualified Audit Opinion” paragraph, the Consolidated Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position as at 31 December 2024 of the Group, its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the fiscal year then ended in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

Other matter

The Auditor’s Report on the Group’s Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2024 is prepared in Vietnamese and English. Should there be any conflict between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall take precedence.

For and on behalf of

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.

Hanoi Branch



Nguyen Hoang Duc – Partner

Audit Practice Registration Certificate:

No. 0368-2023-008-1

Authorized signatory

Hanoi, 31 March 2025

Vu Tuan Nghia – Auditor

Audit Practice Registration Certificate:

No. 4028-2022-008-1

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2024

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	100		1,650,383,881,691	1,714,186,256,488
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	119,293,475,919	62,619,487,326
1. Cash	111		34,293,475,919	20,619,487,326
2. Cash equivalents	112		85,000,000,000	42,000,000,000
II. Short-term financial investments	120		225,584,935,971	233,942,275,971
1. Trading securities	121	V.2a	6,764,115,000	6,764,115,000
2. Provisions for diminution in value of trading securities	122	V.2a	(5,054,591,307)	(5,017,251,307)
3. Held-to-maturity investments	123	V.2b	223,875,412,278	232,195,412,278
III. Short-term receivables	130		432,911,250,520	496,577,014,756
1. Short-term trade receivables	131	V.3a	117,919,403,567	127,088,903,419
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.4a	13,043,530,636	18,944,787,341
3. Short-term inter-company receivables	133		-	-
4. Receivables based on the progress of construction contracts	134		-	-
5. Receivables for short-term loans	135	V.5	103,866,500,000	143,066,500,000
6. Other short-term receivables	136	V.6a	202,796,722,078	209,592,845,047
7. Allowance for short-term doubtful debts	137	V.7	(4,714,905,761)	(2,116,021,051)
8. Deficit assets for treatment	139		-	-
IV. Inventories	140		835,165,421,387	877,474,425,687
1. Inventories	141	V.8	835,165,421,387	877,474,425,687
2. Allowance for devaluation of inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		37,428,797,894	43,573,052,748
1. Short-term prepaid expenses	151	V.9a	16,909,351,489	17,544,806,034
2. Deductible VAT	152		18,288,902,802	26,028,246,714
3. Taxes and other receivables from the State	153	V.16	2,230,543,603	-
4. Trading Government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Consolidated Balance Sheet (cont.)

RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C - LIABILITIES	300		1,260,248,616,456	1,354,624,620,157
I. Current liabilities	310		1,077,970,454,432	1,236,993,133,431
1. Short-term trade payables	311	V.14	87,858,463,095	105,255,315,228
2. Short-term advances from customers	312	V.15	121,769,082,210	194,123,300,791
3. Taxes and other obligations to the State Budget	313	V.16	524,356,231	5,201,439,103
4. Payables to employees	314		2,337,463,239	4,834,263,068
5. Short-term accrued expenses	315	V.17	152,624,267,268	142,949,913,341
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
7. Payables based on the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319	V.18a	155,064,542,162	153,819,183,677
10. Short-term borrowings and financial leases	320	V.19a	557,694,290,331	630,711,728,327
11. Short-term provisions	321		-	-
12. Bonus and welfare funds	322		97,989,896	97,989,896
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
II. Non-current liabilities	330		182,278,162,024	117,631,486,726
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for working capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337	V.18a	45,935,397,112	45,889,440,931
8. Long-term borrowings and financial leases	338	V.19a	128,534,000,000	69,480,000,000
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax liabilities	341	V.20	7,808,764,912	2,262,045,795
12. Long-term provisions	342		-	-
13. Science and technology development fund	343		-	-

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Consolidated Balance Sheet (cont.)

RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D - OWNER'S EQUITY	400		909,334,044,431	931,341,654,066
I. Owner's equity	410	V.21	909,334,044,431	931,341,654,066
1. Owner's contribution capital	411		840,839,760,000	840,839,760,000
- <i>Ordinary shares carrying voting right</i>	<i>411a</i>		<i>840,839,760,000</i>	<i>840,839,760,000</i>
- <i>Preferred shares</i>	<i>411b</i>		-	-
2. Share premiums	412		-	-
3. Bond conversion options	413		-	-
4. Other sources of capital	414		-	-
5. Treasury shares	415		-	-
6. Differences on asset revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418		-	-
9. Business arrangement supporting fund	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Retained earnings	421		43,526,456,028	65,802,194,996
- <i>Retained earnings accumulated to the end of the previous period</i>	<i>421a</i>		<i>65,802,194,996</i>	<i>65,802,194,996</i>
- <i>Retained earnings of the current period</i>	<i>421b</i>		<i>(22,275,738,968)</i>	-
12. Construction investment fund	422		-	-
13. Non-controlling interests	429		24,967,828,403	24,699,699,070
II. Other sources and funds	430		-	-
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL RESOURCES	440		2,169,582,660,887	2,285,966,274,223

Prepared on 31 March 2025

Prepared by



Tran Thuy Ha

Acting Chief Accountant



Vu Thi Thanh Loan

General Director



Nguyen Phuong Dung

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended 31 December 2024

				Unit: VND	
	ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
1.	Revenue from sales of merchandise and rendering of services	01	VI.1	209,580,465,103	210,997,766,321
2.	Revenue deductions	02		-	17,812,053,373
3.	Net revenue from sales of merchandise and rendering of services	10		209,580,465,103	193,185,712,948
4.	Costs of sales	11	VI.2	133,987,687,133	136,612,796,058
5.	Gross profit/ (loss) from sales of merchandise and rendering of services	20		75,592,777,970	56,572,916,890
6.	Financial income	21	VI.3	25,073,635,297	49,206,287,821
7.	Financial expenses	22	VI.4	58,058,128,399	80,986,752,598
	In which: Interest expenses	23		51,744,930,032	58,299,638,978
8.	Profit/ (loss) in joint ventures, associates	24		(2,325,008,361)	487,865,018
9.	Selling expenses	25	VI.5	24,837,556,967	23,750,196,692
10.	General and administration expenses	26	VI.6	32,494,227,304	42,436,567,312
11.	Net operating profit/ (loss)	30		(17,048,507,764)	(40,906,446,873)
12.	Other income	31		4,773,891,186	4,998,682,365
13.	Other expenses	32		3,028,809,286	9,847,728,272
14.	Other profit/ (loss)	40		1,745,081,900	(4,849,045,907)
15.	Total accounting profit/ (loss) before tax	50		(15,303,425,864)	(45,755,492,780)
16.	Current income tax	51		1,307,464,654	7,533,511,178
17.	Deferred income tax	52	V.20	5,546,719,117	526,183,968
18.	Profit/ (loss) after tax	60		<u>(22,157,609,635)</u>	<u>(53,815,187,926)</u>
19.	Profit/ (loss) after tax of the Parent Company	61		<u>(22,275,738,968)</u>	<u>(55,838,453,796)</u>
20.	Profit/ (loss) after tax of non-controlling shareholders	62		<u>118,129,333</u>	<u>2,023,265,870</u>
21.	Basic earnings per share	70	VI.7	<u>(265)</u>	<u>(664)</u>
22.	Diluted earnings per share	71	VI.7	<u>(265)</u>	<u>(664)</u>

Prepared on 31 March 2025

Prepared by



Tran Thuy Ha

Acting Chief Accountant



Vu Thi Thanh Loan

General Director



Nguyen Phuong Dung

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the fiscal year ended 31 December 2024

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit/ (loss) before tax	01		(15,303,425,864)	(45,755,492,780)
2. Adjustments				
- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties	02	V.10-V.12	8,208,019,101	6,198,353,821
- Provisions and allowances	03	VI.5	3,886,476,800	12,257,841,434
- Exchange (gain)/ loss due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	-
- (Gain)/ loss from investing activities	05	VI.4	(25,073,635,297)	(49,206,287,821)
- Interest expenses	06	VI.5	51,744,930,032	58,299,638,978
- Others	07		-	-
3. Operating profit/ (loss) before changes of working capital	08		23,462,364,772	(18,205,946,368)
- (Increase)/ decrease of receivables	09		26,649,538,754	63,239,907,924
- (Increase)/ decrease of inventories	10		79,711,574,584	83,003,443,880
- Increase/ (decrease) of payables	11		(97,247,985,919)	(145,150,269,862)
- (Increase)/ decrease of prepaid expenses	12		14,768,528,021	6,460,674,146
- (Increase)/ decrease of trading securities	13		-	150,990,482
- Interests paid	14		(34,141,028,930)	(40,705,504,447)
- Corporate income tax paid	15		(5,528,131,824)	(10,151,736,501)
- Other cash inflows from operating activities	16		-	-
- Other cash outflows from operating activities	17		-	-
Net cash flows from operating activities	20		7,674,859,458	(61,358,440,746)
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21		(57,000,000)	(55,000,000)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22		-	-
3. Cash outflows for lending, buying debt instruments of other entities	23		(119,830,000,000)	(197,050,000,000)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		167,350,000,000	285,852,575,070
5. Investments into other entities	25		-	-
6. Withdrawals of investments in other entities	26		-	-
7. Interests earned, dividends and profits received	27		15,499,567,131	18,995,200,745
Net cash flows from investing activities	30		62,962,567,131	107,742,775,815

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Consolidated Cash Flow Statement (cont.)

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31		-	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.19	336,398,352,370	274,622,336,865
4. Repayment for loan principal	34	V.19	(350,361,790,366)	(326,410,853,468)
5. Payments for financial leased assets	35		-	-
6. Dividends and profits paid to the owners	36		-	-
<i>Net cash flows from financing activities</i>	40		(13,963,437,996)	(51,788,516,603)
Net cash flows during the year	50		56,673,988,593	(5,404,181,534)
Beginning cash and cash equivalents	60	V.1	62,619,487,326	68,023,668,860
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	70	V.1	119,293,475,919	62,619,487,326

Prepared on 31 March 2025

Prepared by


Tran Thuy Ha

Acting Chief Accountant


Vu Thi Thanh Loan

General Director

**Nguyen Phuong Dung**

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

I. GENERAL INFORMATION

1. Ownership form

Apec Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as “the Company” or “the Parent Company”) is a joint stock company.

2. Operating field

The Company operates in the field of trading real estate.

3. Principal business activities

The principal business activities of the Company are investing and trading real estate.

4. Normal operating cycle

The average operating cycle of the Company’s activity of property transfer starts from the date of applying for the Investment License, site clearance, construction to the date of completion. Therefore, the normal operating cycle of the Company’s activity of property transfer is over 12 months.

The normal operating cycle of the Company’s other activities is within 12 months.

5. Structure of the Group

The Group includes the Parent Company and 5 subsidiaries under the control of the Parent Company, which are consolidated in these Consolidated Financial Statements.

5a. Information on the Group’s restructuring

Dissolution of subsidiary

According to the Resolution No. 04/2024/API/NQ-HDQT dated 30 January 2024, the Company’s Board of Directors approved the dissolution of Lagoon Lang Co Joint Stock Company. During the year, the subsidiary ceased its operations and completed the procedures for closing tax code on 12 July 2024.

Gain/(loss) on dissolution of the subsidiary is as follows:

	<u>Amount (VND)</u>
<i>Assets</i>	<u>93,055,526,889</u>
Cash and cash equivalents	172,123,377
Receivables for short-term loans	88,961,364,151
Other short-term receivables	3,922,039,361
<i>Liabilities</i>	<u>-</u>
<i>Net assets</i>	<u>93,055,526,889</u>
<i>Non-controlling interests</i>	<u>-</u>
Net assets of the Group	<u>93,055,526,889</u>
Net off internal assets/liabilities between the Parent Company and the subsidiaries	(92,883,403,512)
Gain/(loss) on dissolution	<u>172,123,377</u>

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**5b. List of consolidated subsidiaries**

Name	Address	Principal business activity	Contribution rate	Benefit rate	Voting rate
Apec Land Hue Joint Stock Company	Floor 3, Building No. 28 Ly Thuong Kiet Road, Vinh Ninh Ward, Hue City, Thua Thien Hue Province	Investing and trading real estate	99.99%	99.99%	99.99%
Apec Tuc Duyen Investment Joint Stock Company	Bac Nam Intersection, Group 22, Gia Sang Ward, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province	Investing and trading real estate	100%	100%	100%
Dubai International Investment Joint Stock Company	Yen Ninh Road, My Hai Ward, Phan Rang - Thap Cham City, Ninh Thuan	Investing and trading real estate	55%	55%	55%
E-Academy Education Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City	Service of educational support	64%	64%	64%
Lagoon Lang Co Joint Stock Company (consolidated until 12 July 2024)	Floor 9, HCC Building, No. 28 Ly Thuong Kiet, Vinh Ninh Ward, Hue City, Thua Thien Hue Province	Service of short-term stay	90.16%	90.16%	90.16%

5c. Operation of subsidiaries in the year

Apec Land Hue Joint Stock Company	In the investment phase of Royal Park Hue Project and has not generated any revenue in the year
Apec Tuc Duyen Investment Joint Stock Company	Awaiting dissolution
Dubai International Investment Joint Stock Company	Not yet commenced operations and has not generated any revenue during the year
E-Academy Education Joint Stock Company	Newly established, not yet commenced operations and has not generated any revenue during the year

5d. List of associates accounted for in the Consolidated Financial Statements by using the equity method

Name	Address	Ownership rate		Voting rate	
		Ending balance	Beginning balance	Ending balance	Beginning balance
Dream Works Vietnam JSC. (*)	Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City	25.08%	25.08%	25.08%	25.08%
Kim Boi Trade and Travel JSC.	Mo Da Hamlet, Bo Town, Kim Boi District, Hoa Binh Province, Vietnam	22.26%	19.05%	22.26%	19.05%

(*) This is the associate of the subsidiary (Apec Tuc Duyen Investment Joint Stock Company).

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

5e. Capital contribution commitments and plan on establishment of subsidiary

Capital contribution commitments

As at 31 December 2024, the capital contribution commitments were as follows:

Name	Amount of committed capital contribution	Amount contributed as at 31 December 2024	Amount to be contributed
Dubai International Investment JSC.	357,500,000,000	77,112,500,000	280,387,500,000
E-Academy Education Joint Stock Company	6,400,000,000	300,000,000	6,100,000,000

Plan on establishment of subsidiary

According to BOD's Resolution No. 02/2025 dated 17 February 2025, the Company's Board of Directors approved the capital contribution to establish UEP Education Group Joint Stock Company with the charter capital of VND 1,000,000,000, of which the Company contributed VND 510,000,000 equivalent to 51% of the charter capital. As of the date of these Consolidated Financial Statements, the Company contributed VND 200,000,000.

6. Statement on information comparability in the Consolidated Financial Statements

The corresponding figures of the previous year are comparable to those of the current year.

7. Employees

As of the balance sheet date, there were 73 employees working for the companies in the Group (at the beginning of the year: 130 employees).

II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

1. Fiscal year

The fiscal year of the Group is from 1 January to 31 December annually.

2. Accounting currency unit

The accounting currency unit is Vietnam Dong (VND) because payments and receipts of the Group are primarily made in VND.

III. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

1. Accounting System

The Group applies the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 on guidelines for accounting policies for enterprises and the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 giving guidance on the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements as well as other Circulars guiding the implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

2. Statement on the compliance with the Accounting Standards and System

The General Director ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016, the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 as well as other Circulars guiding the implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

IV. ACCOUNTING POLICIES

1. Basis of preparation of the Consolidated Financial Statements

All the Consolidated Financial Statements are prepared on the accrual basis (except for the information related to cash flows).

The Consolidated Financial Statements are prepared in Vietnamese and English, in which the Consolidated Financial Statements in Vietnamese are the official statutory financial statements of the Group. The Consolidated Financial Statements in English have been translated from the Vietnamese version. Should there be any conflict between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall take precedence.

2. Basis of consolidation

The Consolidated Financial Statements include the Financial Statements of the Parent Company and the Financial Statements of its subsidiaries. A subsidiary is a business that is controlled by the Parent Company. The control exists when the Parent Company has the power to directly or indirectly govern the financial and operating policies of the subsidiary to obtain economic benefits from its activities. In determining the control power, the potential voting right arising from share call options, debt or equity instruments that are convertible into ordinary shares as of the balance sheet date shall be taken into consideration.

The business performance results of the subsidiaries that are acquired or disposed of during the year are included in the Consolidated Income Statement from the date of acquisition or until the date of disposal of those subsidiaries.

The Financial Statements of the Parent Company and its subsidiaries used for consolidation are prepared for the same accounting period and apply consistent accounting policies for similar transactions and events in similar circumstances. In case the subsidiaries' accounting policies are different from those that are applied consistently within the Group, the appropriate adjustments should be made to the subsidiaries' Financial Statements before they are used to prepare the Consolidated Financial Statements.

Intra-group balances in the Balance Sheet and intra-group transactions and unrealized intra-group gains or losses resulting from these transactions are eliminated when preparing the Consolidated Financial Statements. Unrealized losses resulting from intra-group transactions are also eliminated unless costs that cause those losses cannot be recovered.

Non-controlling interests ("NCI") include the gains or losses of the subsidiary's business performance results and net assets that are not held by the Parent Company and are presented in a specific item in the Consolidated Income Statement and the Consolidated Balance Sheet (as a part of the owner's equity). NCI include the value of NCI at the date of initial business combination and those in the changes of owner's equity commencing from that date. Losses arising in subsidiaries are allocated to NCI based on the non-controlling shareholders' ownership rate in the subsidiaries, even if those losses exceed the non-controlling shareholders' ownership in the net assets of the subsidiaries.

3. Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and demand deposits in banks. Cash equivalents are short-term investments of which the due dates do not exceed 3 months from the dates of the investments that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value as of the balance sheet date.

4. Financial investments

Trading securities

Investments classified as trading securities are those held by the Group for the trading purpose with the aim of making profit.

Trading securities are recognized at original costs which include fair value of the payments made at the time of the transaction plus other attributable transaction costs.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

The time of recognizing trading securities is when the Group acquires the ownership, as follows:

- For listed securities: recognized at the time of order-matching (T+0).
- For unlisted securities: recognized at the time of acquiring official ownership as stipulated by law.

Interest, dividends, and profit of the periods prior to the acquisition of trading securities are deducted from the cost of such securities. Interest, dividends and profit of the periods after the acquisition of such securities are recorded in the Group's financial income. Particularly, stock dividends received are not recorded as an increase in value, but the increasing quantity of shares is followed up.

Provision for diminution in value of trading securities is made for each particular type of securities in the market of which the fair value is lower than its original costs. The fair value of trading securities is determined as follows:

- For shares listed on the stock market: the closing price at the latest date of transaction to the balance sheet date.
- For shares listed on the stock market or shares trading on unlisted public company market (UPCOM): the average reference price in the last 30 consecutive transaction days before the balance sheet date disclosed by the Stock Exchange.
- For shares listed on the stock market or shares trading on unlisted public company market (UPCOM) which have no trading transaction within 30 days prior to the balance sheet date, listed shares which have been delisted, suspended or stopped from trading: provisions are made based on the losses suffered by investees, with the provision amount determined by the difference between owners' actual contributed capital and total owners' equity as of the balance sheet date multiplied (x) by the Group's rate of charter capital owning in these investees.

Increases/ (decreases) in the provision for diminution in value of trading securities to be recognized as of the balance sheet date are recorded into "Financial expenses".

Gain or loss on transfer of trading securities is recognized into financial income or financial expenses. Cost of trading securities transferred is determined by using the mobile weighted average method.

Held-to-maturity investments

Investments are classified as held-to-maturity investments that the Group intends and is able to hold to maturity. The Group's held-to-maturity investments only include term deposits in bank. Interest income from term deposits in bank is recognized in the Consolidated Income Statement on the accrual basis.

Loans

Loans are determined at original costs less allowance for doubtful debts. Allowance for doubtful debts of loans is made on the basis of estimated losses.

Investments in associates

An associate is an entity which the Group has significant influence but does not have the right to control its financial and operating policies. Significant influence is the right to participate in making resolution on the associate's financial and operating policies but not control those policies.

Investments in associates are recognized in accordance with the owner's equity method. Accordingly, the investments in associates are presented in the Consolidated Financial Statements by the initial investment costs and adjusted for changes in benefits on net assets of associates after the investment date. If the benefits of the Group in losses of associates are higher than or equal to book value of the investments, the value of investments will be presented in the Consolidated Financial Statements as zero unless the Group has an obligation to make the payment instead of associates.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

The Financial Statements of associates are prepared for the same accounting period of the Group. In case the accounting policies of an associate are different from those consistently applied in the Group, the Financial Statements of that associate will be suitably adjusted before being used to prepare the Consolidated Financial Statements.

Unrealized gains/losses from transactions with associates are excluded equivalent to those of the Group when the Consolidated Financial Statements are prepared.

Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities include such investments in equity instruments that do not enable the Group to have the control, joint control or significant influence on these entities.

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at costs, including cost of purchase or capital contribution plus other directly attributable transaction costs. Value of these investments is derecognized for dividends and profits arising in the periods prior to the acquisition of such investments. Dividends and profit arising in the periods after the acquisition of investments are recorded into revenue. Particularly, the dividends paid in form of shares are not recorded as an increase in value, but the increasing quantity of shares is followed up.

Provision for impairment of investments in equity instruments of other entities is made as follows:

- For investments in listed shares or fair value of investments which is reliably measured, provision is made on the basis of the market value of shares.
- For investments of which the fair value cannot be measured at the time of reporting, provision is made on the basis of the losses suffered by investees, at the rate equal to the difference between the actual capital invested by investors and the actual owner's equity multiplying (x) by the Group's rate of charter capital in these investees.

Increases/ (decreases) in the provisions for impairment of investments in equity instruments of other entities to be recognized as of the balance sheet date are recorded into "Financial expenses".

5. Receivables

Receivables are recognized at the carrying amounts less allowances for doubtful debts.

The classification of receivables as trade receivables and other receivables is made according to the following principles:

- Trade receivables reflect receivables concerning the commercial nature arising from purchase and sale transactions between the Group and customers who are independent to the Group.
- Other receivables reflect receivables not concerning the commercial nature and irrelevant to purchase and sale transactions.

Allowance is made for each doubtful debt based on the estimated loss.

Increases/ (decreases) in the allowance for doubtful debts to be recognized as of the balance sheet date are recorded into "General and administration expenses".

6. Inventories

Inventories are recognized at the lower of cost and net realizable value.

Costs of inventories are determined as follows:

- For work in progress of real estate projects: Costs comprise expenses for hiring contractors to implement items of real estate projects and other directly attributable costs.
- For completed inventory properties: Costs comprise expenses for land use rights, directly attributable costs and general costs arising from the property investment and construction.
- For merchandise (including inventory properties held for sale): Costs comprise costs of purchases and other directly attributable costs incurred in bringing the inventories to their present location and conditions.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

Net realizable value is the estimated selling prices of inventories in an ordinary course of business less the estimated expenses on product completion and other necessary expenses to make the sale.

Allowance for inventories is recognized for each type of inventories when their costs are higher than their net realizable value. Increases/ (decreases) in the allowance for inventories to be recognized as of the balance sheet date are recorded into "Costs of sales".

Costs of properties sold are recognized into the Consolidated Income Statement based on direct costs attributable to the properties and general expenses, which are allocated on the basis of the corresponding area of those properties.

7. Prepaid expenses

Prepaid expenses comprise actual expenses arising and relevant to financial performance in several accounting periods. These prepaid expenses are allocated over the prepayment period or the period in which corresponding economic benefits are generated from these expenses.

Prepaid expenses of the Group primarily include:

Tools

Expenses for tools in use are allocated to expenses using the straight-line method for the maximum period of 3 years.

Project selling expenses

Project selling expenses (including brokerage commission expenses, sale bonus expenses and etc.) are allocated to expenses based on the number of apartments handed over to customers during the year.

8. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are determined by their historical costs less accumulated depreciation. Historical costs of tangible fixed assets include all the expenses paid by the Group to bring the asset to its working condition for its intended use. Other expenses arising subsequent to initial recognition are included into historical costs of fixed assets only if it can be clearly demonstrated that the expenditure has resulted in future economic benefits expected to be obtained from the use of these assets. Those which do not meet the above conditions will be recorded into operating expenses during the year.

When a tangible fixed asset is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the year.

Tangible fixed assets are depreciated in accordance with the straight-line method over their estimated useful lives. The depreciation years applied are as follows:

<u>Class of fixed assets</u>	<u>Years</u>
Buildings and structures	20 - 50
Machinery and equipment	3 - 5
Vehicles	10
Office equipment	3
Other fixed assets	3 - 7

9. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are determined by their historical costs less accumulated amortization.

Historical costs of intangible fixed assets include all the costs paid by the Group to bring the asset to its working condition for its intended use. Other costs relevant to intangible fixed assets arising subsequent to initial recognition are included into operation costs during the period, otherwise, these costs are included into historical costs of fixed assets only if they are associated with a specific intangible fixed asset and result in future economic benefits expected to be obtained from the use of the asset.

When an intangible fixed asset is sold or disposed, its historical costs and accumulated amortization are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the year.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

The Group's intangible fixed asset is computer software. Costs to obtain computer software, which is not a part associated with the relevant hardware, will be capitalized. Costs of computer software include all the expenses paid by the Group until the date the software is put into use. Computer software is amortized in accordance with the straight-line method in 3 – 5 years.

10. Investment properties

Investment properties include hotel apartments, shophouses owned by the Group that are used for leasing.

Investment property is measured at its historical costs less accumulated depreciation. Historical costs include all the expenses paid by the Group or the fair value of other considerations given to acquire the asset up to the date of its acquisition or construction.

Subsequent expenditure on an investment property is added to the investment property's carrying amount when it is probable that future economic benefits will flow to the entity. All other subsequent expenditure is expensed in the period in which it is incurred.

When the investment property is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposals is included in the income or the expenses during the year.

The transfer from owner-occupied property or inventories into investment property shall be made when, and only when, there is a change in use evidenced by the end of owner-occupation and the commencement of an operating lease to another party or the end of construction. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories shall be made when, and only when, there is a change in use evidenced by the commencement of owner-occupation or the commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the historical cost or net book value of investment property at the date of transfer.

Investment properties held to earn rentals is depreciated using the straight-line method based on its estimated useful life. The depreciation years for the investment properties (hotel apartments, shophouses and infrastructure) are 44 - 50 years.

11. Construction-in-progress

Construction-in-progress reflects the expenses (including relevant borrowing interest expenses following the accounting policies of the Group) directly attributable to the construction of plants and the installation of machinery and equipment to serve for production, leasing, and management as well as the repair of fixed assets, which have not been completed yet. Assets in the progress of construction and installation are recorded at historical costs and not depreciated.

12. Payables and accrued expenses

Payables and accrued expenses are recorded based on the amounts payable for merchandise and services already used. Accrued expenses are recorded based on reasonable estimates for the amounts payable.

The classification of payables as trade payables, accrued expenses, and other payables is made on the basis of following principles:

- Trade payables reflect payables of commercial nature arising from the purchase of merchandise, services, or assets and the seller is an independent entity with the Group.
- Accrued expenses reflect expenses for merchandise, services received from suppliers or supplied to customers but have not been paid, invoiced or lack of accounting records and supporting documents; pay on leave payable to employees; and accrual of operating expenses.
- Other payables reflect payables of non-commercial nature and irrelevant to purchase, sales of merchandise or rendering of services.

Payables and accrued expenses are classified into short-term and long-term ones in the Consolidated Balance Sheet based on the remaining terms as of the balance sheet date.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

13. Owner's equity

Owner's contribution capital is recorded according to the actual amounts contributed by the Company's shareholders.

14. Recognition of revenue and income

Revenue from sales of inventory properties

Revenue from sales of inventory properties shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- Inventory properties are fully completed and handed over to buyers, and the Group has transferred most of risks and benefits incident to the ownership of inventory properties to buyers;
- The Group retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the inventory properties sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- The Group received or shall probably receive the economic benefits associated with the transaction; and
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Policies on handover and repossession of apartments

Customers who sign purchase contracts for Apec Aqua Park Bac Giang Project at the Parent Company are entitled to take over the apartment once they have paid at least 30% of the apartment value (including VAT) and 2% of maintenance fees. Customers may choose to pay in installments, with a maximum of 100 months, starting from the date of taking over the apartment.

In the event that the customer (the buyer) fails to make the payment and the late payment interest, with the delay exceeding 30 days from the due date of any installment, or if the total delayed payment period for all installments exceeds 60 days as agreed in the contract, the Company has the right to send a written notice of contract termination and the Company is entitled to sell the apartment to another customer without the buyer's consent.

Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services shall be recognized when the result of such transaction can be measured reliably. In case the transaction of rendering of services relates to many periods, revenue is recognized during the period based on the stage of completion of the transaction at the end of reporting period. The result of rendering of services shall be recognized when all of the following 4 conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with rendering of services will flow to the Group;
- The stage of completion of the transaction at the end of reporting period can be measured reliably; and
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

Revenue from operating leases

Revenue from operating leases is recognized using the straight-line method during the lease term.

If the lease term holds over 90% of the assets' useful lives, revenue shall be recognized at a point in time for the entire rentals received in advance when all of the following conditions are satisfied:

- The lessee has no right to cancel the lease contract and the Group is not obliged to return the rentals received in advance in any case or in any form;
- The amount received in advance from the lease is not less than 90% of total rentals to be received under the contract during the lease term and the lessee shall pay the entire rentals within 12 months starting from the initial lease date;
- Mostly all risks and benefits incident to the ownership of assets are transferred to the lessee; and
- Costs of operating leases are estimated relatively fully.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

Interest

Interest is recorded based on the term and the actual interest rate applied in each particular period.

15. Borrowing costs

Borrowing costs are interest expenses and other costs that the Group directly incurs in connection with the borrowings.

Borrowing costs are recorded as expenses when incurred. In case the borrowing costs are directly attributable to the construction or the production of an asset in progress, which takes a substantial period of time (over 12 months) to get ready for intended use or sale of the asset, these costs will be included in the cost of that asset. To the extent that the borrowings are especially for the purpose of construction of fixed assets and investment properties, the borrowing costs are eligible for capitalization even if construction period is under 12 months. Investment income earned on the temporary investment of those borrowings is deducted from the costs of relevant assets.

In the event that general borrowings are partly used for the acquisition, construction or production of an asset in progress, the borrowing costs eligible for capitalization will be determined by applying the capitalization rate to average accumulated expenditure on construction or production of that asset. The capitalization rate is computed at the weighted average interest rate of the borrowings not yet paid during the period, except for particular borrowings serving the purpose of obtaining a specific asset.

16. Expenses

Expenses are those that result in outflows of the Group's economic benefits and are recorded at the time of transactions or when incurrence of the transaction is reliable regardless of whether payment for expenses is made or not.

Expenses and their corresponding revenues are simultaneously recognized in accordance with matching principle. In the event that matching principle conflicts with prudence principle, expenses are recognized based on the nature and regulations of accounting standards in order to guarantee that transactions can be fairly and truly reflected.

17. Corporate income tax

Corporate income tax includes current income tax and deferred income tax.

Current income tax

Current income tax is the tax amount computed based on the taxable income. Taxable income is different from accounting profit due to the adjustments of temporary differences between tax and accounting figures, non-deductible expenses as well as those of non-taxable income and losses brought forward.

Deferred income tax

Deferred income tax is the amount of corporate income tax payable or refundable due to temporary differences between book values of assets and liabilities serving the preparation of the financial statements and the values for tax purposes. Deferred income tax liabilities are recognized for all the temporary taxable differences. Deferred income tax assets are recorded only when there is an assurance on the availability of taxable income in the future against which the temporarily deductible differences can be used.

Carrying values of deferred corporate income tax assets are considered as of the balance sheet date and will be reduced to the rate that ensures enough taxable income against which the benefits from part of or all of the deferred income tax can be used. Deferred corporate income tax assets, which have not been recorded before, are considered as of the balance sheet date and are recorded when there is certainly enough taxable income to use these unrecognized deferred corporate income tax assets.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are determined at the estimated rate to be applied in the year when the assets are recovered or the liabilities are settled based on the effective tax rates as of the balance sheet date. Deferred income tax is recognized in the income statement. In the case that deferred income tax is related to the items of the owner's equity, corporate income tax will be included in the owner's equity.

The Group shall offset deferred tax assets and deferred tax liabilities when:

- The Group has the legal right to offset current income tax assets against current income tax liabilities; and
- Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are relevant to corporate income tax which is under the management of one tax authority either:
 - Of the same subject to corporate income tax; or
 - The Group has intention to pay current income tax liabilities and current income tax assets on a net basis or recover tax assets and settle tax liability simultaneously in each future period to the extent that the majority of deferred income tax liabilities or deferred income tax assets are paid or recovered.

18. Related parties and partners with significant transactions

18a. Related parties

Parties are considered to be related parties in case that one party is able to control the other party or has significant influence on the financial and operating decisions of the other party. Parties are also considered to be related parties in case that they are under the common control or under the common significant influence.

In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship and not merely the legal form.

18b. Partners with significant transactions

Customers, suppliers or other entities that are not related parties but have significant transactions with the Group during the fiscal year will be collectively presented as "Partners with significant transactions" of the Group.

19. Segment reporting

A business segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in manufacturing or providing products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in manufacturing or providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

The segment information is prepared and presented in conformity with the accounting policy applied for the preparation and presentation of the Group's Consolidated Financial Statements.

V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET

1. Cash and cash equivalents

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Cash on hand	24,509,069	118,316,332
Demand deposits in banks	34,159,064,240	20,390,745,435
Deposits in Securities Company ⁽ⁱ⁾	109,902,610	110,425,559
Cash equivalents (<i>Bank deposits of which the principal maturity is from or under 3 months</i>)	85,000,000,000	42,000,000,000
Total	<u>119,293,475,919</u>	<u>62,619,487,326</u>

⁽ⁱ⁾ This is the balance of the account at Apec Securities Joint Stock Company (the related party).

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

2. Financial investments

2a. Trading securities

	Ending balance			Beginning balance		
	Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision
Listed shares	3,924,805,000	1,215,489,200	(2,709,315,800)	3,924,805,000	1,252,829,200	(2,671,975,800)
Apec Securities JSC.	3,920,700,000	1,213,550,000	(2,707,150,000)	3,920,700,000	1,250,890,000	(2,669,810,000)
Vietnam Prosperity Joint stock Commercial Bank (“VPBank”)	4,105,000	1,939,200	(2,165,800)	4,105,000	1,939,200	(2,165,800)
Unlisted shares	2,839,310,000		(2,345,275,507)	2,839,310,000		(2,345,275,507)
Ha Dong Woollen JSC.	2,138,120,000		(2,138,120,000)	2,138,120,000		(2,138,120,000)
Foodinco Investment and Trading JSC.	701,190,000		(207,155,507)	701,190,000		(207,155,507)
Total	6,764,115,000		(5,054,591,307)	6,764,115,000		(5,017,251,307)

Fluctuations in provisions for diminution in value of trading securities are as follows:

	Current year	Previous year
Beginning balance	5,017,251,307	2,571,701,739
Additional provision	37,340,000	2,445,549,568
Ending balance	5,054,591,307	5,017,251,307

2b. Held-to-maturity investments (short-term)

These are term deposits with the term from 6 months to 12 months, the interest rates ranging from 3.5% to 5.2% per year, which have the carrying value equal to their original costs.

In which: term deposit contracts with the term of 12 months at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development (“BIDV”) - Phu Xuan Branch, with the balance as at 31 December 2024 of VND 174,350,000,000. have been pledged as collateral to secure the repayment obligation of overdraft loan at bank.

2c. Investments in associates

	Dream Works Vietnam JSC.	Kim Boi Trade and Travel JSC.	Total
Ending balance			
Original cost	10,000,000,000	81,672,000,000	91,672,000,000
Loss after investment date	(3,010,881,126)	(2,105,169,311)	(5,116,050,437)
Total	6,989,118,874	79,566,830,689	86,555,949,563
Beginning balance			
Original cost	10,000,000,000	-	10,000,000,000
Loss after investment date	(2,791,042,076)	-	(2,791,042,076)
Total	7,208,957,924	-	7,208,957,924

The Group’s number of shares held and the ownership rate in the entities are as follows:

Name	Ending balance		Beginning balance	
	Number of shares	Ownership rate	Number of shares	Ownership rate
Dream Works Vietnam JSC.	1,000,000	25.08%	1,000,000	25.08%
Kim Boi Trade and Travel JSC. (Note V.2d)	5,200,000	22.26%	5,200,000	19.05%

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

The value of the Group's ownership in the associates is as follows:

	<u>Dream Works Vietnam JSC.</u>	<u>Kim Boi Trade and Travel JSC.</u>	<u>Total</u>
Beginning balance	7,208,957,924	-	7,208,957,924
Reclassification of investments	-	81,672,000,000	81,672,000,000
Profit/(loss) in associates	<u>(219,839,050)</u>	<u>(2,105,169,311)</u>	<u>(2,325,008,361)</u>
Ending balance	<u>6,989,118,874</u>	<u>79,566,830,689</u>	<u>86,555,949,563</u>

Operation of associates

Kim Boi Trade and Travel JSC. and Dream Works Vietnam JSC. incurred losses in their production and business activities during the year.

Transactions with associates

Note V.III.1b.

2d. Investments in other entities

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	<u>Original cost</u>	<u>Provision</u>	<u>Original cost</u>	<u>Provision</u>
Mandala Hotel and Service Management JSC.	8,000,000,000	(8,000,000,000)	8,000,000,000	(6,749,747,910)
Mandala Real Estate Management JSC.	1,500,000,000	(1,500,000,000)	1,500,000,000	(1,500,000,000)
Kim Boi Trade and Travel JSC. ⁽ⁱ⁾	-	-	81,672,000,000	-
Total	<u>9,500,000,000</u>	<u>(9,500,000,000)</u>	<u>91,172,000,000</u>	<u>(8,249,747,910)</u>

- ⁽ⁱ⁾ At the beginning of the year, the Group owned 5,200,000 shares equivalent to 19.05% of Kim Boi Trade and Travel JSC.'s charter capital. During the year, this company registered to decrease its charter capital from VND 273,020,000,000 to VND 233,560,000,000 equivalent to 23,356,000 shares. Accordingly, the Group's ownership rate increased from 19.05% to 22.26%. Kim Boi Trade and Travel JSC. from another investment became an associate (*Note V.2c*).

2e. Fair value

The Group has not determined fair value of the investments without listed prices because there have not been any specific instructions on determination of fair value.

Provisions for investments in other entities

Fluctuations in provisions for investments in other entities are as follows:

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Beginning balance	8,249,747,910	-
Additional provision	<u>1,250,252,090</u>	<u>8,249,747,910</u>
Ending balance	<u>9,500,000,000</u>	<u>8,249,747,910</u>

Operation of investees in the year

Mandala Real Estate Management JSC. incurred a loss in its production and business activities during the year. The owner's equity of Mandala Hotel and Service Management JSC. and Mandala Real Estate Management JSC. was negative, therefore the Group made full provisions for these investments.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)*Capital contribution commitments*

As at 31 December 2024, the capital contribution commitments were as follows:

Name	Amount of committed capital contribution	Amount contributed as at 31 December 2024	Amount to be contributed
Mandala Hotel and Service Management JSC.	19,000,000,000	8,000,000,000	11,000,000,000
Mandala Real Estate Management JSC.	19,000,000,000	1,500,000,000	17,500,000,000

3. Trade receivables**3a. Short-term trade receivables**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Receivables from related parties</i>	45,490,905,933	44,199,284,667
Dream Works Vietnam JSC.	216,570,531	150,000,000
IDJ Vietnam Investment JSC.	22,661,745,001	25,995,193,056
Mandala Hotel and Service Management JSC. (*)	19,847,816,233	18,054,091,611
Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd	427,160,000	-
Kim Boi Trade and Travel JSC.	2,337,614,168	-
<i>Receivables from other customers</i>	72,428,497,634	82,889,618,752
Customers of Da Hoi Project	8,692,247,981	8,692,247,981
Customers of Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project	2,115,241,395	2,414,827,212
Customers of Apec Aqua Park Bac Giang Project (Note V.3c)	20,244,248,823	28,822,994,594
Customers of Royal Park Hue Project	41,087,213,823	42,745,253,687
Other customers	289,545,612	214,295,278
Total	<u>117,919,403,567</u>	<u>127,088,903,419</u>

(*) Of which, overdue receivable is VND 19,847,816,233.

3b. Long-term trade receivables

These are the receivables from customers of Apec Aqua Park Bac Giang Project for properties sales under the deferred payment policy, with the remaining payment term of over 12 months starting from the balance sheet date (Note V.3c).

3c. Additional information on trade receivables from Apec Aqua Park Bac Giang Project

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Short-term trade receivables	20,244,248,823	28,822,994,594
Long-term trade receivables	10,277,562,197	11,256,809,243
Total (*)	<u>30,521,811,020</u>	<u>40,079,803,837</u>

(*) Of which:

Customers applying the flexible sale policy (Note IV.14)	21,305,436,490	31,828,048,285
--	----------------	----------------

As at 31 December 2024, the amount of overdue trade receivables amounted to VND 3,426,570,422, compared to the committed payment schedule, in which, VND 3,249,282,614 was due for more than 3 months. The Company is continuing to urge the customers to make payment before the measures for repossession of apartments are implemented.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**4. Short-term prepayments to suppliers**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Prepayments to related parties</i>	-	61,573,776
Mandala Real Estate Management JSC.	-	61,573,776
<i>Prepayments to other suppliers</i>	13,043,530,636	18,883,213,565
G.S Viet Nam Manufacturing Trading Construction Interior Decoration Corporation	-	2,228,347,936
Other suppliers	13,043,530,636	16,654,865,629
Total	13,043,530,636	18,944,787,341
<i>(*) Of which:</i>		
<i>Suppliers who did not perform acceptance or payment in the year</i>	10,953,361,329	11,430,805,796

5. Receivables for short-term loans

These are loans to the related parties to support the production and business activities of borrowers. Details are as follows:

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Apec Securities JSC. (interest-free loans) ⁽ⁱ⁾	678,500,000	678,500,000
Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd. (interest rates of 5%-12%) ⁽ⁱ⁾	7,000,000,000	7,000,000,000
Rose Paradise Travel Service JSC. (interest rate of 15% per year) ⁽ⁱ⁾	-	9,000,000,000
Kim Boi Trade and Travel JSC. (interest rate of 13% per year) ⁽ⁱⁱ⁾	9,888,000,000	9,888,000,000
Apec Group., JSC ⁽ⁱⁱⁱ⁾	86,300,000,000	116,500,000,000
Total	103,866,500,000	143,066,500,000

(i) These are the unsecured loans from the Parent Company, with the term of 12 months.

(ii) This is the Parent Company's loan to Kim Boi Trade and Travel JSC., with the term of 12 months, collaterals are completed inventory properties developed by Apec Mandala Retreats Kim Boi Project at Mo Da Hamlet, Bo Town, Kim Boi District, Hoa Binh Province.

(iii) These are the loans to Apec Group., JSC with the term of 12 months, to support the production and business activities of borrowers, including:

- A loan of VND 68,000,000,000 from the Parent Company, with an interest rate of 13% per year, collaterals are completed inventory properties developed by Apec Golden Valley Muong Lo Project at Residential Group No. 7, Pu Trang Ward, Nghia Lo Town, Yen Bai Province;
- An unsecured loan of VND 18,300,000,000 from Dubai International Investment JSC. (the subsidiary), with interest rates ranging from 4.8% to 5% per year.

6. Other receivables**6a. Other short-term receivables**

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	Value	Allowance	Value	Allowance
<i>Receivables from related parties</i>	59,614,561,119	-	49,194,860,538	-
Mr. Dinh Quoc Duc - Advance	530,000,000	-	530,000,000	-
Mr. Dinh Quoc Duc - Receivables for contribution capital for implementation of Song Cong Project	2,050,000,000	-	2,050,000,000	-
Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd	1,706,223,119	-	1,877,871,039	-
- <i>Payments on behalf</i>	189,812,160	-	1,203,761,450	-
- <i>Loan interest</i>	1,516,410,959	-	674,109,589	-

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
Mandala Real Estate Management JSC. - Payments on behalf	7,890,358,009	-	7,127,444,882	-
Mandala Hotel and Service Management JSC. - Payments on behalf	1,318,845,085	-	2,406,535,958	-
Kim Boi Trade and Travel JSC. - Loan interest	8,595,534,905	-	7,306,573,151	-
Rose Paradise Travel Service JSC. - Loan interest	-	-	1,209,452,056	-
Apec Group., JSC - Loan interest	37,523,600,001	-	26,686,983,452	-
Receivables from other organizations and individuals	143,182,160,959	-	160,397,984,509	-
1% CIT provisionally paid for property DPA Investment JSC.	2,957,474,709	-	4,962,915,144	-
	634,500,000	-	634,500,000	-
Accrued interest income of term deposits	4,448,919,943	-	6,805,402,771	-
Deposits for project implementation ⁽ⁱ⁾	2,821,695,000	-	2,821,695,000	-
Viet Thai Urban Investment and Construction Co., Ltd. - Deposit ⁽ⁱⁱ⁾	7,194,490,000	-	7,194,490,000	-
Other deposits	1,461,098,582	-	1,461,098,582	-
Advances ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100,166,644,020	-	113,475,750,892	-
<i>Ms. Tran Thi Dat</i>	38,360,901,359	-	38,360,901,359	-
<i>Ms. Le Thu Huong</i>	27,893,177,000	-	31,065,177,000	-
<i>Mr. Nguyen Viet Hoang</i>	14,000,000,000	-	14,000,000,000	-
<i>Ms. Pham Hoai Phuong</i>	10,015,990,000	-	20,015,990,000	-
<i>Other individuals</i>	9,896,575,661	-	10,033,682,533	-
Thua Thien Hue Management Board of Urban Area Development ^(iv)	22,408,880,000	-	22,408,880,000	-
Other short-term receivables	1,088,458,705	-	633,252,120	-
Total	202,796,722,078	-	209,592,845,047	-

(i) This deposit was made for the implementation of Waste Treatment Plant Investment Project in Tay Hoa District, in accordance with the Investment Decision No. 2079/QD-UBND dated 14 December 2020, issued by the People's Committee of Phu Yen Province. The term of project completion and putting into use is 21 months starting from the date of the Investment Decision, on 14 December 2020. The project has been in the stage of survey and construction design.

(ii) This is the deposit made for the receipt of the transfer of property on land and land use right from Viet Thai Urban Investment and Construction Co., Ltd. under the Deposit Contract No. 2004/2022/VT-API dated 20 April 2022, amounting to VND 7,194,490,000 equivalent to 100% of the contract value.

(iii) In which, the balance of advances for implementation, investment and development of potential projects as at 31 December 2024 was VND 91,812,534,573.

(iv) This is the receivable from Thua Thien Hue Management Board of Urban Area Development for expenses for compensation, infrastructure investment, land use charge of Royal Park Hue Project paid on its behalf.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**6b. Other long-term receivables**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Receivables from related parties</i>	<i>31,158,137,730</i>	<i>19,158,137,730</i>
Mandala Hotel and Service Management JSC. – Entrusted investment ⁽ⁱ⁾	12,000,000,000	-
Apec Thai Nguyen Investment JSC. ⁽ⁱⁱ⁾	19,158,137,730	19,158,137,730
<i>Receivables from other organizations & individuals</i>	<i>48,875,065,083</i>	<i>48,578,065,083</i>
Tu Son Environment Treatment Co., Ltd. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7,944,624,105	7,944,624,105
Deposits for project implementation	40,602,190,978	40,602,190,978
<i>Dubai Ninh Thuan Project in the Department of Planning and Investment of Ninh Thuan Province</i>	<i>39,221,822,748</i>	<i>39,221,822,748</i>
<i>Royal Park Hue Project in Thua Thien Hue Management Board of Urban Area Development</i>	<i>1,380,368,230</i>	<i>1,380,368,230</i>
Other deposits	328,250,000	31,250,000
Total	<u>68,033,202,813</u>	<u>67,736,202,813</u>
<i>Of which:</i>		
<i>Long-standing investment cooperations that did not yield any allocation results during the year</i>	<i>27,102,761,835</i>	<i>27,102,761,835</i>

- (i) This is the entrusted investment to Mandala Hotel and Service Management JSC. under the Agreement of Entrusted Investment Capital Assignment dated 24 December 2024, to invest in shares listed on the HNX and HOSE exchanges, amounting to VND 12,000,000,000, the entrustment term is 24 months starting from the Agreement date.
- (ii) This is the investment cooperation with Apec Thai Nguyen Investment JSC. in Tuc Duyen Urban Area No. 5 Project under the Contract dated 1 August 2019. At present, the project has ceased implementation, and no additional expenses incurred.
- (iii) The Parent Company contributed capital with Tu Son Environment Treatment Co., Ltd. under the 3 Contracts for joint investment and business cooperation in the waste treatment and living waste incinerator project in 3 wards in Bac Ninh Province. These BCCs are under the form of jointly controlled operation, in which, Tu Son Environment Treatment Co., Ltd. is the party carrying out the accounting work and tax finalization. Total amount to be contributed by the Company is VND 7,957,000,000, the contributed amount is VND 7,944,624,105. These projects have been under operation and generated revenue since 2021. In 2023 and 2024, revenue from these cooperation contracts had not been allocated to the Company, because the two parties had not reconciled the project's revenue and expenses.

7. Allowance for doubtful debts

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Trade receivables	553,477,095	553,477,095
Other receivables	2,353,567,666	884,043,956
Receivables for loans	678,500,000	678,500,000
Prepayments to suppliers	1,129,361,000	-
Total	<u>4,714,905,761</u>	<u>2,116,021,051</u>

Fluctuations in allowance for doubtful debts are as follows:

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Beginning balance	2,116,021,051	553,477,095
Additional allowance	2,598,884,710	1,562,543,956
Ending balance	<u>4,714,905,761</u>	<u>2,116,021,051</u>

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

8. Inventories

	Ending balance		Beginning balance	
	Original cost	Allowance	Original cost	Allowance
<i>Work in progress</i> ⁽ⁱ⁾	655,257,449,649	-	641,723,148,369	-
Da Hoi Industrial Park Project	115,731,971,300	-	114,106,751,885	-
Apec Aqua Park Bac Giang Project (OCT5)	71,037,404,541	-	71,020,876,293	-
Golden Palace Lang Son Project	88,024,895,519	-	88,280,965,009	-
Royal Park Hue Project	314,771,348,953	-	302,705,997,229	-
Urban Area No. 5 Project, Tuc Duyen Ward	1,057,794,210	-	1,057,794,210	-
Apec Dubai Tower Ninh Thuan Project	46,561,022,437	-	46,561,022,437	-
Other projects	18,073,012,689	-	17,989,741,306	-
<i>Inventory properties held for sale</i>	167,365,928,947	-	222,245,021,866	-
Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project	152,051,094,623	-	197,781,786,133	-
Apec Aqua Park Bac Giang Project (OCT8)	15,314,834,324	-	24,463,235,733	-
<i>Merchandise</i>	12,542,042,791	-	13,506,255,452	-
Total	835,165,421,387		877,474,425,687	

(*) Of which:

Delayed projects that have not been implemented

18,930,962,700

18,650,617,605

(i) Apart from Royal Park Hue Project, other projects have almost no additional expenses during the year, as they have not been further implemented.

In the current year, the Group has no borrowing costs capitalized (the previous year: VND 204,502,621).

9. Prepaid expenses

9a. Short-term prepaid expenses

	Ending balance	Beginning balance
Selling expenses for Royal Park Hue Project	16,909,351,489	16,909,351,489
Other short-term prepaid expenses	-	635,454,545
Total	16,909,351,489	17,544,806,034

9b. Long-term prepaid expenses

	Ending balance	Beginning balance
Expenses for tools	84,248,992	307,724,094
Expenses for interior purchases of Phu Yen Project	1,057,298,643	1,057,298,643
Expenses for interior purchases of Mui Ne Project	-	77,774,900
Expenses for brokerage commission, sales bonus	22,694,655,761	36,526,479,235
<i>Aqua Park Bac Giang Project (OCT8 Building)</i>	2,282,106,736	604,085,240
<i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project (Condotel)</i>	19,168,264,133	34,678,109,103
<i>Other projects</i>	1,244,284,892	1,244,284,892
Total	23,836,203,396	37,969,276,872

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**14. Short-term trade payables**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Payables to related parties</i>	<i>46,280,845,137</i>	<i>43,952,148,143</i>
IDJ Vietnam Investment JSC.	45,090,282,405	41,577,982,082
Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd.	147,232,777	118,436,293
Apec Securities JSC.	-	330,000,000
Mandala Real Estate Management JSC.	19,682,287	-
Mandala Hotel and Service Management JSC.	788,712,596	301,100,000
APEC Group., JSC	234,935,072	1,624,629,768
<i>Payables to other suppliers</i>	<i>41,577,617,958</i>	<i>61,303,167,085</i>
Ricons Construction Investment JSC.	-	16,482,655,152
Apec Finance JSC.	167,862,132	846,771,948
Other suppliers	41,409,755,826	43,973,739,985
Total	<u>87,858,463,095</u>	<u>105,255,315,228</u>

15. Short-term advances from customers

These are the customer stage advances in real estate projects, including:

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Apec Aqua Park Bac Giang Project	25,354,309,164	9,988,767,433
Da Hoi Project	4,773,842,332	4,773,842,332
Apec Mandala Wyndham Phu Yen Condotel Project	56,315,246,943	130,290,324,657
Apec Mandala Wyndham Phu Yen Shopcenter Project	14,758,134,164	16,185,555,375
Apec Mandala Wyndham Phu Yen Shophouse Project	1,962,582	1,965,114
Royal Park Hue Project	20,052,383,321	18,980,565,141
Mui Ne Project	513,203,704	13,812,280,739
Other customers	-	90,000,000
Total	<u>121,769,082,210</u>	<u>194,123,300,791</u>

16. Taxes and other obligations to the State Budget

	<u>Beginning balance</u>		<u>Incurred in the year</u>		<u>Ending balance</u>	
	<u>Payable</u>	<u>Receivable</u>	<u>Amount payable</u>	<u>Amount already paid</u>	<u>Payable</u>	<u>Receivable</u>
VAT on local sales	245,608,944	-	61,218,987	(1,528,673,161)	44,474,223	1,266,319,453
Corporate income tax	4,497,899,363	-	137,397,141	(5,528,131,824)	71,388,830	964,224,150
CIT provisionally paid for the real estate sale contracts	177,561,256	-	430,460,738	(608,021,994)	-	-
Personal income tax	280,369,540	-	3,847,289,222	(3,719,165,584)	408,493,178	-
Land rental	-	-	143,881,695	(143,881,695)	-	-
Other taxes	-	-	22,327,783	(22,327,783)	-	-
Total	<u>5,201,439,103</u>	<u>-</u>	<u>4,642,575,566</u>	<u>(11,550,202,041)</u>	<u>524,356,231</u>	<u>2,230,543,603</u>

Value added tax (VAT)

Companies in the Group have to pay VAT in accordance with the deduction method at the rates of 8% and 10%.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**Corporate income tax (CIT)**

Companies in the Group have to pay CIT for taxable income at the rate of 20% (that of the previous year was 20%).

The determination of the CIT liability of companies in the Group is based on the prevailing regulations on taxes. However, these regulations may change from time to time and regulations applicable to variety of transactions can be interpreted differently. Therefore, the tax amount presented in the Consolidated Financial Statements could change when being inspected by the Tax Office.

CIT provisionally paid for the amount of advances received from customers of real estate sale contracts according to the contracts' progress

Under regulations of the Circular No. 78/2014/TT-BTC dated 18 June 2014 of the Ministry of Finance, the Group has to pay provisionally CIT at the rate of 1% on the amount of advances received from customers of real estate sale contracts according to the contracts' progress. The Group will finalize the CIT payable for these contracts at the time of handing over the real estate to the customers.

Other taxes

The Group declares and pays these taxes according to prevailing regulations.

17. Short-term accrued expenses

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Accrued loan interest expenses to related parties</i>	<i>315,753,424</i>	<i>919,136,985</i>
Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd.	80,136,986	80,136,986
IDJ Vietnam Investment JSC.	235,616,438	235,616,438
Mandala Travel and Hospitality Corporation	-	603,383,561
<i>Accrued expenses to other organizations and individuals</i>	<i>152,308,513,844</i>	<i>142,030,776,356</i>
Accrued costs of Phu Yen Project	41,929,707,706	49,650,705,253
Accrued costs of Bac Giang Project	25,354,779,330	28,173,382,615
Accrued costs of Mui Ne Project	2,610,053,657	
Accrued loan interest expenses	<u>82,413,973,151</u>	<u>64,206,688,488</u>
Total	<u>152,624,267,268</u>	<u>142,949,913,341</u>

18. Other payables**18a. Other short-term payables**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Trade Union's expenditure	249,796,447	209,683,652
Social insurance, health insurance, unemployment insurance premiums	2,852,000	233,515,439
Contribution capital received from organizations and individuals in projects (*)	127,864,853,868	131,537,716,553
<i>Urban Area No. 5 Project, Tuc Duyen Ward (capital contributed by AnPhat Land., JSC)</i>	<i>46,760,720,298</i>	<i>46,760,720,298</i>
<i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	<i>25,168,974,612</i>	<i>28,357,723,351</i>
<i>Thai Nguyen Plaza Project</i>	<i>45,442,013,450</i>	<i>45,442,013,450</i>
<i>Aqua Park Bac Giang Project</i>	<i>403,756,297</i>	<i>795,189,624</i>
<i>Da Hoi Industrial Park Project - Bac Ninh</i>	<i>10,089,389,211</i>	<i>10,182,069,830</i>
Maintenance fees	20,916,120,555	16,719,511,901
<i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	<i>3,656,110,129</i>	<i>1,963,931,473</i>

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	17,260,010,426	14,755,580,428
Deposits received for interior purchases of Mui Ne Project	518,505,000	1,051,265,000
Short-term deposits received	3,005,000,000	3,005,000,000
Dividends payable	656,640,000	531,525,000
Other short-term payables	1,850,774,292	530,966,132
Total	<u>155,064,542,162</u>	<u>153,819,183,677</u>

- (*) These are capital contributions received from organizations and individuals for the Group's projects, to be exchanged for products, which are houses of the Project, without going through a real estate trading platform. When the projects are legally eligible to sign a purchase and sale contract, the parties will sign a contract and the full contribution capital will be converted into the first payment of the selling price.

18b. Other long-term payables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
AnPhat Land., JSC (*)	45,860,005,476	45,860,005,476
Long-term deposits received	75,391,636	29,435,455
Total	<u>45,935,397,112</u>	<u>45,889,440,931</u>

- (*) This is the deposit received from AnPhat Land., JSC for its performance of distribution and sale of Urban Area No. 5 Project.

19. Borrowings**19a. Short-term borrowings**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Short-term loans from related parties</i>	<i>200,000,000</i>	<i>3,170,000,000</i>
Mr. Ho Xuan Vinh	-	200,000,000
Ms. Huynh Thi Mai Dung	-	2,970,000,000
Ms. Vu Thi Phuong Mai	200,000,000	-
<i>Short-term loans from Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam ("BIDV") – Phu Xuan Branch</i> ⁽ⁱ⁾	<i>164,234,442,642</i>	<i>151,086,907,278</i>
<i>Short-term loans from individuals</i>	<i>354,524,147,689</i>	<i>342,034,421,049</i>
Loans from individuals for stone quarry investment	325,000,000	325,000,000
Loans from individuals for business and production ⁽ⁱⁱ⁾	354,199,147,689	341,709,421,049
<i>Current portions of long-term loans from related parties (Note V.19b)</i>	<i>-</i>	<i>185,000,000</i>
Mr. Ho Xuan Vinh	-	100,000,000
Ms. Vu Thi Thanh Loan	-	85,000,000
<i>Current portions of long-term loans from other individuals</i> ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (Note V.19b)	<i>38,735,700,000</i>	<i>134,235,400,000</i>
Total	<u>557,694,290,331</u>	<u>630,711,728,327</u>

- (i) The overdraft loan at BIDV - Phu Xuan Branch is secured by Apec Land Hue Joint Stock Company's deposit at the Bank with the interest rates ranging from 4.2% to 5.5% per year, the loan term of under 12 months.

- (ii) These are the loans from individuals to serve production and business activities, including:

- The Parent Company's loans, which were raised from individuals through signing Saving/A-Exchange Capital Loan Agreements (Note V.19b).
- The subsidiary - Apec Land Hue's loans, to serve production and business activities, with a fixed interest rate of 6% per year. All Agreements are attached with the Registration of Expectation for

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

Purchasing Property in Royal Park Hue Project, and the Agreement Document allowing individuals to withdraw part or all of the disbursed loan to offset against the payment obligation of the registered Property Purchase and Sale Contract. The loan interest rate will be automatically decrease by 0% per year for the loan capital withdrawn for payment and offset against the Purchase and Sale Contract. The remaining loan capital (if any) which has not been offset will continue to subject to the interest rate stipulated in the Loan Agreement. The Loan Agreement will automatically terminate if the entire loan is used to offset against the payment obligation of the Property Purchase and Sale Contract.

The Group has solvency to repay short-term borrowings.

Details of increases/ (decreases) in short-term borrowings during the year are as follows:

	Beginning balance	Amount of loans incurred during the year	Transfer from long-term loans	Amount of loans repaid during the year	Ending balance
Short-term loans from related parties	3,170,000,000	200,000,000	-	(3,170,000,000)	200,000,000
Short-term loans from banks	151,086,907,278	182,947,589,729	-	(169,800,054,365)	164,234,442,642
Short-term loans from other individuals	342,034,421,049	38,290,962,640	-	(25,801,236,000)	354,524,147,689
Current portions of long-term loans from related parties	185,000,000	-	-	(185,000,000)	-
Current portions of long-term loans from other individuals	134,235,400,000	-	38,735,700,000	(134,235,400,000)	38,735,700,000
Total	630,711,728,327	221,438,552,369	38,735,700,000	(333,191,690,365)	557,694,290,331

19b. Long-term borrowings

	Ending balance	Beginning balance
<i>Long-term loans from related parties</i> ^(*)	80,000,000	-
Ms. Nguyen Thu Huong	30,000,000	-
Mr. Nguyen Viet Cuong	50,000,000	-
<i>Long-term loans from other individuals</i> ^(*)	128,454,000,000	69,480,000,000
Total	128,534,000,000	69,480,000,000

(*) The loan capital was raised by the Parent Company from individuals through signing Isaving/A-Exchange Capital Loan Agreements with customers sought and introduced by its partners (including Apec Group JSC., and Apec Finance JSC.). Customers then purchase the Company's Isaving/A-Exchange financial products in the form of a direct agreement or an e-agreement. Lenders' assets are managed by the Company through the Apec Finance application of APEC Finance JSC. These loans are unsecured. The in-due loan interest rate ranges from 7% to 14% per year, with loan term ranging from 12 months to 54 months. The applicable interest rate on the overdue loan principal is 100% of in-due loan interest rate. The applicable interest rate on deferred payment interest is 10% per year, calculated on the outstanding deferred interest balance. For each successful capital mobilization, the Company will pay front-end fee ranging from 1.5% to 3.3% of the mobilized capital.

The Group has solvency to repay long-term borrowings.

Payment schedule of long-term borrowings is as follows:

	Total debts	From or under 1 year	Over 1 year to 5 years	Over 5 years
Ending balance				
Long-term loans from related parties	80,000,000	-	80,000,000	-
Long-term loans from other individuals	167,189,700,000	38,735,700,000	128,454,000,000	-
Total	167,269,700,000	38,735,700,000	128,534,000,000	-

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

	Total debts	From or under 1 year	Over 1 year to 5 years	Over 5 years
Beginning balance				
Long-term loans from related parties	2,345,000,000	540,000,000	1,805,000,000	-
Long-term loans from other individuals	201,555,400,000	133,880,400,000	67,675,000,000	-
Total	203,900,400,000	134,420,400,000	69,480,000,000	-

Details of increase/ (decrease) of long-term borrowings are as follows:

	Beginning balance	Amount of loans incurred during the year	Transfer to short-term loans	Amount of loans repaid during the year	Ending balance
Long-term loans from related parties	-	80,000,000	-	-	80,000,000
Long-term loans from other individuals	69,480,000,000	114,879,800,001	(17,170,100,001)	(38,735,700,000)	128,454,000,000
Total	69,480,000,000	114,959,800,001	(17,170,100,001)	(38,735,700,000)	128,534,000,000

19c. Overdue borrowings

The Group has no overdue borrowings.

20. Deferred income tax liabilities

Deferred income tax liabilities relate to the Parent Company's provision for investments in subsidiaries. Details of increases/ (decreases) are as follows:

	Current year	Previous year
Beginning balance	2,262,045,795	1,735,861,827
Transfer to business results	5,546,719,117	526,183,968
Ending balance	7,808,764,912	2,262,045,795

CIT rate used to determine the value of deferred income tax liabilities is 20% (that in the previous year was 20%).

21. Owner's equity

21a. Statement of changes in owner's equity

	Owner's contribution capital	Retained earnings	Non-controlling interests	Total
Current year				
Beginning balance	840,839,760,000	121,640,648,792	22,676,433,200	985,156,841,992
Loss of the year	-	(55,838,453,796)	2,023,265,870	(53,815,187,926)
Ending balance	840,839,760,000	65,802,194,996	24,699,699,070	931,341,654,066
Previous year				
Beginning balance	840,839,760,000	65,802,194,996	24,699,699,070	931,341,654,066
Capital contributed to establish the subsidiary	-	-	150,000,000	150,000,000
Loss of the year	-	(22,275,738,968)	118,129,333	(22,157,609,635)
Ending balance	840,839,760,000	43,526,456,028	24,967,828,403	909,334,044,431

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**21b. Shares**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Number of ordinary shares registered to be issued	84,083,976	84,083,976
Number of ordinary shares already issued	84,083,976	84,083,976
Number of outstanding ordinary shares	84,083,976	84,083,976

Face value per outstanding share: VND 10,000.

VI. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**1. Revenue from sales of merchandise and rendering of services****1a. Gross revenue**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Revenue from sales of inventory properties	187,743,704,036	184,465,307,976
<i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	84,522,648,208	51,759,218,217
<i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	103,221,055,828	121,770,740,305
<i>Royal Park Hue Project</i>	-	10,935,349,454
Revenue from land sublease	-	8,468,436,030
Revenue from sales of merchandise	16,668,489,482	10,481,414,367
Revenue from rendering of services	-	365,729,090
Revenue from trading investment properties ⁽ⁱ⁾	5,168,271,585	2,400,000,000
Revenue from hotel operations	-	4,816,878,858
Total	<u>209,580,465,103</u>	<u>210,997,766,321</u>

⁽ⁱ⁾ Income and expenses related to investment properties for lease are as follows:

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Rental income from investment properties	5,168,271,585	2,400,000,000
Direct expenses related to generation of rental income	(23,972,284,287)	(1,224,860,164)
Net income from leasing investment properties	<u>(18,804,012,702)</u>	<u>1,175,139,836</u>

1b. Revenue from sales of merchandise and rendering of services to related parties

Note VIII.1b

1c. Additional information on revenue from asset lease

The Group recognizes revenue from land lease at a point in time for the entire rentals received in advance for the lease contracts meeting conditions in Note IV.14.

Difference in revenue and profit before tax resulted from recognizing revenue from land lease at a point in time for the entire rentals received in advance and allocated over the lease term is as follows:

Current year: No occurrence

Previous year:	<u>Recognized at a point in time</u>	<u>Allocated over the lease term</u>	<u>Difference</u>
Revenue	8,468,436,030	121,636,807	8,346,799,223
Costs	(2,655,204,689)	(42,587,595)	(2,612,617,094)
Gross profit	<u>5,813,231,341</u>	<u>79,049,212</u>	<u>5,734,182,129</u>

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**2. Costs of sales**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Costs of inventory properties sold ^(*)	99,954,116,557	101,893,146,727
<i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	46,331,149,946	26,136,286,742
<i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	53,622,966,611	69,353,775,065
<i>Royal Park Hue Project</i>	-	6,403,084,920
Costs of land sublease	-	2,655,204,689
Costs of merchandise	8,867,931,397	5,826,158,687
Costs of services rendered ^(*)	911,949,408	5,297,757,376
Costs of trading investment properties	24,253,689,771	1,224,860,164
Costs of hotel operations	-	19,715,668,415
Total	<u>133,987,687,133</u>	<u>136,612,796,058</u>

^(*) Costs of services rendered include depreciation expenses for operating Da Hoi Industrial Park project. During the year, the project did not generate any revenue.

3. Financial income

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Bank deposit interests	12,399,810,439	13,787,715,222
Loan interests	12,501,701,481	24,650,164,934
Deposit interest of Ninh Thuan Project	-	10,724,562,947
Gain on the dissolution of subsidiary	172,123,377	-
Dividends and profit received	-	42,681,600
Gain on sales of shares	-	1,163,118
Total	<u>25,073,635,297</u>	<u>49,206,287,821</u>

4. Financial expenses

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Interest expenses	51,744,930,032	58,299,638,978
Expenses for payment discount	478,338,492	7,623,519,765
Provisions for diminution in value of trading securities and impairment of investments	1,287,592,090	11,569,557,613
Front-end fees	4,537,914,400	3,494,034,038
Other financial expenses	9,353,385	2,204
Total	<u>58,058,128,399</u>	<u>80,986,752,598</u>

5. Selling expenses

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Expenses for tools	6,075,756	17,325,756
Expenses for brokerage commission	22,698,652,489	14,464,434,263
<i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	6,314,287,352	5,179,363,779
<i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	15,384,612,239	8,540,928,765
<i>Other projects</i>	995,123,268	744,141,719
Expenses for advertising	-	5,989,007,163
Expenses for external services	1,264,215,663	2,104,059,143
Other expenses	868,613,059	1,175,370,367
Total	<u>24,837,556,967</u>	<u>23,750,196,692</u>

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

6. General and administration expenses

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Labor costs	23,976,867,268	32,960,745,783
Materials, supplies	117,707,612	255,293,115
Office supplies	99,498,002	73,293,258
Depreciation/amortization of fixed assets	1,116,869,772	896,538,124
Taxes, fees and legal fees	93,689,882	94,572,715
Allowance for doubtful debts	2,598,884,710	1,562,543,956
Expenses for external services	3,875,667,485	4,585,477,068
Other expenses	615,042,573	2,008,103,293
Total	<u>32,494,227,304</u>	<u>42,436,567,312</u>

7. Earnings per share ("EPS")**7a. Basic/Diluted EPS**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Accounting profit after corporate income tax of the Parent Company's shareholders	(22,275,738,968)	(55,838,453,796)
Increases/(decreases) in accounting profit used to determine profit distributed to ordinary equity holders	-	-
Profit used to calculate basic/diluted EPS	(22,275,738,968)	(55,838,453,796)
Average number of ordinary shares outstanding during the year	84,083,976	84,083,976
Basic/Diluted EPS	<u>(265)</u>	<u>(664)</u>

7b. Other information

There have not been any transactions of ordinary shares or potential transactions of ordinary shares from the balance sheet date to the disclosure date of these Consolidated Financial Statements.

8. Operating costs by factors

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Materials and supplies	128,652,019	454,314,939
Labor costs	23,976,867,268	37,743,151,993
Depreciation/amortization of fixed assets	8,208,019,101	6,198,353,821
Expenses for external services	61,769,124,610	68,747,615,933
Other expenses	4,510,773,592	6,847,794,006
Total	<u>98,593,436,590</u>	<u>119,991,230,692</u>

VII. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

During the year, the Group has no transactions of non-cash transactions (the previous year: the Group only has transactions of non-cash transactions which include transactions of purchasing shares of Kim Boi Trade and Travel JSC. by repayment of advance from the individual and loan offsetting, totaling VND 81,612,000,000).

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**VIII. OTHER DISCLOSURES****1. Transactions and balances with the related parties**

The related parties of the Group include the key managers, their related individuals and other related parties.

1a. Transactions and balances with the key managers and their related individuals

The key managers include the members of the Board of Directors (“BOD”), the Board of Supervisors (“BOS”) and the Executive Officers (the General Director and the Chief Accountant). The key managers’ related individuals are their close family members.

Transactions with the key managers and their related individuals

The Group only has transactions of loan interest payment to some key managers and their related individuals, totaling VND 96,777,561 (the previous year: VND 349,573,700).

Receivables from and payables to the key managers and their related individuals

Receivables from the key managers and their related individuals are presented in Note V.3 and V.6.

Compensation of the key managers

	Position	Salary	Allowance	Total
Current year				
Mr. Nguyen Duc Quan	BOD Chairman (from 10 May 2024)	-	81,915,774	81,915,774
Mr. Nguyen Van Ly	BOD Chairman (to 10 May 2024)	431,581,211	42,903,226	474,484,437
Mr. Dinh Quoc Duc	BOD Member	-	63,841,000	63,841,000
Mr. Ho Xuan Vinh	BOD Member	1,655,764,148	72,957,645	1,728,721,793
Ms. Nguyen Do Hoang Lan	BOD Member (from 10 May 2024)	-	38,548,387	38,548,387
Ms. Nguyen Phuong Dung	General Director (from 10 May 2024) BOS Member (to 10 May 2024)	333,062,339	38,548,387	371,610,726
Mr. Pham Van Dung (*)	General Director (to 10 May 2024)	-	-	-
Ms. Nguyen Thi Ngoc Ha	Head of BOS	-	38,304,000	38,304,000
Ms. Dinh Thi Thu Hang	BOS Member	-	25,536,000	25,536,000
Ms. Nguyen Thu Huong	BOS Member (from 10 May 2024)	-	16,419,355	16,419,355
Ms. Vu Thi Thanh Loan	Acting Chief Accountant	412,271,924	-	412,271,924
Total		2,832,679,622	418,973,774	3,251,653,396

(*) Mr. Pham Van Dung does not receive salary at the Group.

Previous year

Mr. Nguyen Van Ly	BOD Chairman (from 29 June 2023)	1,488,015,378	95,000,000	1,583,015,378
Ms. Nguyen Thi Thanh	BOD Chairwoman (to 29 June 2023)	-	140,000,000	140,000,000
Mr. Nguyen Do Lang	BOD Member	-	49,000,000	49,000,000
Mr. Dinh Quoc Duc	BOD Member	-	65,000,000	65,000,000

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

	Position	Salary	Allowance	Total
Mr. Ho Xuan Vinh	BOD Member	-	91,000,000	91,000,000
Mr. Nguyen Van Ly	BOD Member cum Deputy General Director	-	39,000,000	39,000,000
Ms. Nguyen Thi Ngoc Ha	Head of BOS	-	21,290,323	21,290,323
Ms. Nguyen Phuong Dung	BOS Member	-	24,000,000	24,000,000
Ms. Dinh Thi Thu Hang	BOS Member	-	-	-
Mr. Pham Van Dung	General Director	69,285,545	-	69,285,545
Mr. Pham Duy Hung	Deputy General Director	283,110,890	-	283,110,890
Ms. Nguyen Hoai Giang	Chief Accountant	761,630,598	-	761,630,598
Total		2,602,042,411	524,290,323	3,126,332,733

1b. Transactions and balances with the related parties

Other related parties of the Group include:

Name	Relationship
Kim Boi Trade and Travel JSC.	Associate
Dream Works Vietnam JSC.	Associate
Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd.	Entity with the same key manager
Apec Securities JSC.	Entity with the same key manager
IDJ Vietnam Investment JSC.	Entity with the same key manager
Apec Thai Nguyen Investment JSC.	Entity with the same key manager
Apec Group., JSC	Related party of the same key manager
Mandala Real Estate Management JSC.	Entity receiving contribution capital
Mandala Hotel and Service Management JSC.	Entity receiving contribution capital

Transactions with other related parties

Apart from transactions with the associates as presented in Note V.2c, the Group has transactions with other related parties as follows:

	Current year	Previous year
Kim Boi Trade and Travel JSC.		
Loan given	-	91,612,000,000
Loan interest receivable	1,288,961,754	5,834,723,836
Revenue from sales of merchandise	270,250,000	-
Mandala Real Estate Management JSC.		
Use of service, purchase of merchandise	18,057,144	2,649,091,716
Mandala Hotel and Service Management JSC.		
Revenue from rendering of services and hotel lease	4,800,000,000	11,174,999,022
Expenses for using services, purchasing merchandises	1,701,181,257	1,979,762,669
Dream Works Vietnam JSC.		
Revenue from sales of merchandise	527,906,153	10,481,414,367
Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd.		
Use of service, purchase of merchandise	133,646,026	478,024,230
Revenue from sales of merchandise	395,518,519	-
Loan interest receivable	842,301,370	538,904,110
Apec Securities JSC.		
Consulting fee payable	-	300,000,000

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
<i>IDJ Vietnam Investment JSC.</i>		
Revenue from transfer of commercial floor area	-	47,874,313,638
Office rental	1,406,437,584	1,353,591,017
Revenue deduction of project construction work	(467,749,762)	-
<i>Apec Group., JSC</i>		
Loan interest receivable	11,276,926,028	16,350,000,000
Expenses for using services, purchasing merchandises	384,760,846	9,352,479,400

Receivables from and payables to other related parties

Receivables from and payables to other related parties are presented in Notes V.3a, V.4, V.5, V6, V.13, V.16 and V.18.

2. Transactions and balances with the partners with significant transactions

The Group's significant partner is Apec Finance JSC. During the year, there is only transaction of rendering of front-end service, amounting to VND 4,537,914,400 (the previous year: VND 1,364,795,100).

Receivable from the significant partner is presented in Note V.6a.

3. Segment information

The Group's principal business activity during the year is real estate trading, and takes place in the Vietnamese territory only. Therefore, the Group does not present segment reporting by business segments or geographical segments.

4. Operating leased assets

As of the balance sheet date, the future minimum rental income from irrevocable operating lease contracts to be received is as follows:

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
From or under 1 year	4,800,000,000	4,800,000,000
Over 1 year to 5 years	12,000,000,000	16,800,000,000
Over 5 years	-	-
Total	<u>16,800,000,000</u>	<u>21,600,000,000</u>

Operating leased assets include:

- Leasing to Mandala Hotel and Service Management JSC. – Bac Giang Branch the entire premises, equipment, facilities and utilities at OCT8A Mandala Luxury Apartment – under Apec Aqua Park Project at No. 55 Nguyen Van Cu, Ngo Quyen Ward, Bac Giang City, Bac Giang Province, at a lease price of VND 200,000,000 per month. The lease term is 5 years, from 1 January 2023.
- Leasing to Mandala Hotel and Service Management JSC. – Phu Yen Branch the entire premises, equipment, facilities and utilities at the Building under Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project on Hung Vuong Avenue, Ward 7, Tuy Hoa City, Phu Yen Province, at a lease price of VND 200,000,000 per month. The lease term is 5 years, from 1 January 2023.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

5. Commitments under asset leases

As of the balance sheet date, the future minimum rental payments from irrevocable operating lease contracts are as follows:

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
From or under 1 year	15,502,987,990	13,205,535,531
Over 1 year to 5 years	22,885,153,189	32,650,296,407
Over 5 years	-	404,574,015
Total	<u>38,388,141,179</u>	<u>46,260,405,953</u>

Commitments under operating leases include:

- The lease from owners of 92 condotels under Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project, with the total lease price in the year of VND 11,015,375,631. The lease term is 05 years, starting from the date of the apartment lease program (March 2022), the committed applicable interest rates range from 7% to 12% per year, calculated on the apartment value (excluding VAT).
- The lease from owners of 7 apartments under Apec Aqua Park Bac Giang Project, with the total lease price in the year of VND 1,683,778,131. The lease term is from 05 to 08 years, starting from the date of the apartment lease program (the year 2021), the committed applicable interest rate is 13% per year, calculated on the apartment value (excluding VAT).
- The lease from owners of 1 apartment under Apec Aqua Park Bac Giang Project, with the total lease price in the year of VND 184,462,733. The lease term is 03 years, starting from the date of the apartment lease program (23 March 2023), the committed applicable interest rate is 8% per year, calculated on the apartment value (excluding VAT).
- The lease from owners of 20 apartments under Apec Aqua Park Bac Giang Project. The lease term is up to 02 years, but not later than March 2027, starting from the date of the apartment lease program (November 2024). The committed fixed monthly payment from VND 7,000,000 to VND 15,000,000 per month, depending on each apartment.

After the lease expires, the apartment owners may choose to participate in the apartment management and operation entrustment program. Under this program, the lessor will receive 80% of the pre-tax profit, while the lessee will receive 20%, after deducting operating and management expenses necessary to maintain the entrustment program and legal financial obligations.

6. Subsequent events

There have been no material events after the balance sheet date, which require to make adjustments on the figures or to be disclosed in the Consolidated Financial Statements.

Prepared on 31 March 2025

Prepared by

Tran Thuy Ha

Acting Chief Accountant

Vu Thi Thanh Loan

General Director



Nguyen Phuong Dung