BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Báo cáo của Tổng Giám đốc	2 - 3
3.	Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4 - 5
4.	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	6 - 9
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 44

****

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15 tháng 3 năm 2007. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 24 lần được cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, người đại diện theo pháp luật, ... Trong đó, thay đổi lần thứ 24 ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại : 024.35558999
- Fax : 024.35558990

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp.

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch	Từ ngày 28 tháng 05 năm 2024
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Thành viên	Từ ngày 28 tháng 05 năm 2024
Ông Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên	Từ ngày 28 tháng 05 năm 2024
Ông Ngô Thành Trung	Thành viên	Từ ngày 28 tháng 05 năm 2024

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	
Bà Đậu Thị Thảo	Trưởng ban	Từ ngày 05 tháng 06 năm 2025
	Thành viên	Đến ngày 04 tháng 06 năm 2025
Bà Nguyễn Thu Hương	Trưởng ban	Đến ngày 04 tháng 06 năm 2025
Bà Vũ Thị Dinh	Thành viên	Từ ngày 05 tháng 06 năm 2025
Bà Ngô Thị Thanh Sắc	Thành viên	Từ ngày 05 tháng 06 năm 2025
Bà Hoả Thị Hoè	Thành viên	Đến ngày 14 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Tổng Giám đốc	Từ ngày 14 tháng 11 năm 2024
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Kế toán trưởng	Từ ngày 20 tháng 8 năm 2024

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Mạnh Cường – Tổng Giám đốc.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 bảo vệ an toàn 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 giữa niên độ.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Nguyễn Mạnh Cường

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

bakertilly A&C
www.a-c.com.vn

Số: 2.0555/25/TC - AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh V.5 và V.6 Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, tại ngày 30/06/2025, một số khoản cho vay đã quá hạn thanh toán với số dư gốc cho vay và lãi cho vay phải thu lần lượt là 511.928.508.905 VND và 51.350.973.732 VND. Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng cổ phần/ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Apec Thái Nguyên và Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận. Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty chưa thực hiện các biện pháp xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi công nợ như quy định trong hợp đồng cho vay. Chúng tôi không có cơ sở để xác định số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập (nếu có) liên quan đến khoản nợ gốc và nợ lãi cho vay quá hạn này.

Từ năm 2022, Công ty đã tạm ứng cho cán bộ nhân viên để thực hiện triển khai, đầu tư phát triển các dự án tiềm năng, số tiền: 209.265.178.666 VND (xem Thuyết minh V.6a Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ). Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, các khoản tạm ứng trên vẫn chưa được thu hồi, trong đó, một số nhân viên đã nghỉ việc (số dư tương ứng là 104.066.178.666 VND). Chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận số dư công nợ tạm ứng tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2025 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).

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. trading as **Baker Tilly A&C** is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề được nêu tại đoạn "Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội

Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2897-2025-008-1
Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.343.512.347.218**	**2.860.753.183.575**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**72.616.960.662**	**107.511.924.937**
1. Tiền	111		13.816.960.662	36.711.924.937
2. Các khoản tương đương tiền	112		58.800.000.000	70.800.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**93.470.713.538**	**91.470.713.538**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	11.212.500.000	11.212.500.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(4.029.377.462)	(4.029.377.462)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	86.287.591.000	84.287.591.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.232.145.657.329**	**1.214.694.493.786**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	295.451.265.510	275.606.602.880
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	36.314.261.417	44.038.238.254
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	565.488.508.905	564.468.508.905
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	348.811.278.868	344.500.801.118
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(13.919.657.371)	(13.919.657.371)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**932.115.230.080**	**1.433.393.754.473**
1. Hàng tồn kho	141	V.8	932.115.230.080	1.433.393.754.473
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**13.163.785.609**	**13.682.296.841**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	4.041.668.333	6.743.372.407
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.122.117.276	6.938.924.434
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5 Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.284.307.436.437**	**1.349.688.942.147**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**765.216.146.713**	**790.058.500.768**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	27.825.100.402	40.667.454.457
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	737.691.046.311	749.691.046.311
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.7	(300.000.000)	(300.000.000)
II. Tài sản cố định	**220**		**32.115.436.158**	**32.779.136.981**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	3.975.388.224	4.542.084.983
Nguyên giá	*222*		*10.357.013.718*	*10.357.013.718*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(6.381.625.494)*	*(5.814.928.735)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	*225*		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	28.140.047.934	28.237.051.998
Nguyên giá	*228*		*30.146.389.807*	*30.146.389.807*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(2.006.341.873)*	*(1.909.337.809)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.12**	**211.694.721.700**	**146.869.687.084**
Nguyên giá	231		260.519.190.119	193.165.302.659
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(48.824.468.419)	(46.295.615.575)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**29.666.097.988**	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	29.666.097.988	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**59.519.477.697**	**48.502.492.397**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	32.215.213.344	32.215.213.344
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	36.177.500.000	24.177.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(8.873.235.647)	(7.890.220.947)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**186.095.556.181**	**331.479.124.917**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	183.162.610.951	328.127.187.511
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	V.14	2.932.945.230	3.351.937.406
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**3.627.819.783.655**	**4.210.442.125.722**

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.512.454.757.851**	**2.113.176.799.451**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.400.733.309.624**	**2.024.733.139.514**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	407.854.225.526	384.058.834.358
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	665.677.989.477	1.297.224.629.637
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	41.460.106.810	38.156.019.868
4. Phải trả người lao động	314		938.292.650	2.020.291.678
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	2.278.103.173	2.207.091.500
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.19a	210.860.248.112	208.997.028.597
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	70.980.800.000	91.385.700.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**111.721.448.227**	**88.443.659.937**
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.19b	9.563.120.173	11.279.631.883
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	98.603.700.000	73.609.400.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.554.628.054	3.554.628.054
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**2.115.365.025.804**	**2.097.265.326.271**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.21**	**2.115.365.025.804**	**2.097.265.326.271**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*1.734.901.930.000*	*1.734.901.930.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
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		343.043.937.613	324.957.334.253
- *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*324.957.334.253*	*229.352.611.497*
- *LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*18.086.603.360*	*95.604.722.756*
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.896.158.191	35.883.062.018
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**		**3.627.819.783.655**	**4.210.442.125.722**

Lập, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Quang Học	Nguyễn Hữu Đạt	Nguyễn Mạnh Cường

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

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**670.219.783.656**	**304.015.968.462**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**		**-**	**-**
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**670.219.783.656**	**304.015.968.462**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**VI.2**	**487.372.714.128**	**179.189.157.928**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**182.847.069.528**	**124.826.810.534**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	**21**	**VI.3**	**2.863.533.444**	**2.727.722.523**
7. Chi phí tài chính	**22**	**VI.4**	**38.729.262.674**	**9.950.310.151**
Trong đó: chi phí lãi vay	23		10.341.999.380	6.629.997.056
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	**24**		**-**	**38.402.999**
9. Chi phí bán hàng	**25**	**VI.5**	**122.581.837.957**	**43.556.165.953**
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**26**	**VI.6**	**9.586.323.278**	**14.222.379.747**
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**14.813.179.063**	**59.864.080.205**
12. Thu nhập khác	**31**	**VI.7**	**8.872.737.556**	**17.488.014.755**
13. Chi phí khác	**32**	**VI.8**	**796.028.790**	**1.305.180.304**
14. Lợi nhuận khác	**40**		**8.076.708.766**	**16.182.834.451**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**22.889.887.829**	**76.046.914.656**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**51**	**V.17**	**4.790.188.296**	**15.393.571.530**
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**52**		**-**	**(3.780.558)**
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**18.099.699.533**	**60.657.123.684**
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	**61**		**18.086.603.360**	**60.656.938.808**
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**62**		**13.096.173**	**184.876**
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.9**	**104**	**350**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.9**	**104**	**350**

Lập, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Quang Học	Nguyễn Hữu Đạt	Nguyễn Mạnh Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)
(Dạng đầy đủ)
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***22.889.887.829***	***76.046.914.656***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.611.545.843	3.369.959.910
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	983.014.700	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(2.863.533.444)	(2.727.722.523)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	10.341.999.380	6.629.997.056
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***34.962.914.308***	***83.319.149.099***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(4.693.636.304)	52.362.265.460
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		433.924.636.933	65.867.030.870
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(637.462.010.673)	(266.895.807.387)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		147.666.280.634	26.566.241.510
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(10.270.987.707)	(7.303.321.998)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(1.481.658.489)	(10.597.040.873)
- 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***		***(37.354.461.298)***	***(56.681.483.319)***
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		(895.070.395)	-
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		(3.020.000.000)	(27.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	63.887.591.000
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		1.785.167.418	1.280.125.018
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(2.129.902.977)***	***37.667.716.018***

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.20	46.090.600.000	3.807.800.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(41.501.200.000)	(14.883.000.000)
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***		***4.589.400.000***	***(11.075.200.000)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(34.894.964.275)**	**(30.088.967.301)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**107.511.924.937**	**87.399.007.661**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**72.616.960.662**	**57.310.040.360**

Lập, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Quang Học	Nguyễn Hữu Đạt	Nguyễn Mạnh Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (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, xây lắp, và sản xuất nông nghiệp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn là trong vòng từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 02 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

5a. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	Xóm Nước Vải, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ.	Khách sạn, du lịch.	69,98%	69,98%	69,98%	69,98%
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Số 8, tổ 23, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên.	In ấn.	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%

Tình hình hoạt động của các công ty con trong kỳ

Các công ty con đều đang trong giai đoạn đầu tư dự án, chưa có hoạt động sản xuất kinh doanh chính trong kỳ. Hiện tại, các dự án đầu tư đều trong quá trình xin Giấy phép đầu tư nên hầu như không phát sinh thêm các chi phí liên quan đến dự án.

5b. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Tầng 5, tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.	Dịch vụ nhà hàng, ăn uống	37,0%	33,5%	37,0%	33,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%	40%

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, có 44 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 49 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 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ.

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.

Các khoản chứng khoán kinh doanh của Tập đoàn đều là chứng khoán chưa niêm yết, được ghi nhận tại thời điểm Tập đoàn 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.

Đối với chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu của các tổ chức chưa niêm yết, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập khi tổ chức phát hành bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại tổ chức phát hành và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Tập đoàn tại tổ chức đó.

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

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

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 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

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 năm 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 kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Tập đoàn tại đơn vị đó.

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

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

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:

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 kỳ.

Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất trung tâm thương mại

Chi phí hoàn thiện nội thất trung tâm thương mại phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 561 tháng.

Chi phí hỗ trợ lãi suất

Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng vay Ngân hàng để thanh toán tiền mua căn hộ, với thời gian hỗ trợ dao động từ 18 tháng đến 24 tháng, và được kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán khi căn hộ được bàn giao và ghi nhận doanh thu.

Chi phí lợi nhuận cam kết căn hộ đi thuê

Chi phí lợi nhuận cam kết căn hộ đi thuê Apec Mandala Wyndham Mũi Né được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thanh toán trước cho chủ căn hộ (từ 03 – 06 tháng/lần).

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa vật kiến trúc	05 – 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Máy móc thiết bị	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian giao đất.

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 hoá. 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 03 năm.

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn là các tầng trung tâm thương mại, văn phòng và hầm để xe được thuê dài hạn và sử dụng để cho thuê lại.

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 nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm được bên cho thuê bàn giao đưa vào khai thác.

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.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian từ ngày Tập đoàn đưa vào sử dụng bất động sản đầu tư đến ngày hết hạn hợp đồng thuê. Số tháng khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại bất động sản đầu tư	Số tháng
Gian hàng trung tâm thương mại	530 -537
Tầng trung tâm thương mại, văn phòng, hầm để xe	561
Căn hộ API Bắc Ninh	450

11. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong kỳ là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

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 và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

14. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã 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 các Dự án mà Tập đoàn làm chủ đầu tư sẽ 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 63 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 Tập đoàn có quyền gửi văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng và Tập đoàn được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của bên mua.

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. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu bán hàng hoá

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.

- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

16. 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.

17. 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.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

19. 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.

20. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	730.270.746	14.397.212
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.086.689.916	36.697.527.725
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	58.800.000.000	70.800.000.000
Cộng	**72.616.960.662**	**107.511.924.937**

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
CTCP Đầu tư DPA (391.250 cổ phần)	3.912.500.000	-	3.912.500.000	-
CTCP Dreamworks (730.000 cổ phần)	7.300.000.000	(4.029.377.462)	7.300.000.000	(4.029.377.462)
Cộng	**11.212.500.000**	**(4.029.377.462)**	**11.212.500.000**	**(4.029.377.462)**

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng, với lãi suất từ 4%/năm đến 5,6%/năm, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

2c. *Đầu tư vào công ty liên kết*

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	7.400.000.000	(46.784.279)	7.353.215.721	7.400.000.000	(46.784.279)	7.353.215.721
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	22.480.000.000	2.381.997.623	24.861.997.623	22.480.000.000	2.381.997.623	24.861.997.623
Cộng	**29.880.000.000**	**2.335.213.344**	**32.215.213.344**	**29.880.000.000**	**2.335.213.344**	**32.215.213.344**

Số lượng cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại các Công ty liên kết như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Tên Công ty	**Số lượng cổ phần**	**Tỷ lệ sở hữu**	**Số lượng cổ phần**	**Tỷ lệ sở hữu**
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	740.000	37,00%	740.000	37,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	2.248.000	40,00%	2.248.000	40,00%

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

	Số đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	7.353.215.721	-	7.353.215.721
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	24.861.997.623	-	24.861.997.623
Cộng	**32.215.213.344**	**-**	**32.215.213.344**

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết
Các công ty liên kết đều đang trong quá trình xin Giấy phép đầu tư dự án, hầu như không có hoạt động trong kỳ.

Giao dịch với các công ty liên kết: Trong kỳ Tập đoàn không phát sinh giao dịch với các công ty liên kết.

2d. *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***24.177.500.000***	***(7.890.220.947)***	***24.177.500.000***	***(7.890.220.947)***
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
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 Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	17.000.000.000	(6.039.248.130)	17.000.000.000	(6.039.248.130)
Ủy thác đầu tư	***12.000.000.000***	***(983.014.700)***	-	-
Cộng	**36.177.500.000**	**(8.873.235.647)**	**24.177.500.000**	**(7.890.220.947)**

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Tên Công ty	**Số lượng cổ phần**	**Tỷ lệ sở hữu**	**Số lượng cổ phần**	**Tỷ lệ sở hữu**
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản IDJ Asset	99.000	4,50%	99.000	4,50%
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	1.500.000	7,14%	1.500.000	7,14%
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	150.000	19,00%	150.000	19,00%
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	1.700.000	19,00%	1.700.000	19,00%

Ủy thác đầu tư

Là khoản ủy thác đầu tư cho Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala ("Bên nhận ủy thác") để đầu tư các cổ phiếu được niêm yết trên sàn giao dịch HNX và HOSE. Thời hạn ủy thác từ 24/12/2024 đến 24/12/2026. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, danh mục cổ phiếu được ủy thác đầu tư bao gồm 484.954 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương và 1.245.106 cổ phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (các bên liên quan), với giá trị hợp lý là 10.941.330.400 VND; số tiền chưa đầu tư mua cổ phiếu là 75.654.900 VND.

Giá trị hợp lý

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư 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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	7.890.220.947	7.890.220.947
Trích lập dự phòng bổ sung	983.014.700	-
Số cuối kỳ	**8.873.235.647**	**7.890.220.947**

Cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, các khoản cam kết góp vốn như sau:

Tên công ty	**Số vốn cam kết góp**	**Số đã góp tại 30/06/2025**	**Số còn phải góp**
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	260.000.000.000	22.480.000.000	237.520.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19.000.000.000	1.500.000.000	17.500.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	19.000.000.000	17.000.000.000	2.000.000.000

3. Phải thu khách hàng

3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***172.682.342.812***	***157.908.559.621***
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	1.188.606.457	1.188.606.457
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Phải thu về chuyển nhượng Bất động sản (xem Thuyết minh V.3c)	88.824.594.878	75.982.240.823
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	*48.967.814.583*	*41.560.476.023*
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	*39.856.780.295*	*34.421.764.800*
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	34.710.365.042	34.187.336.506
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	33.187.336.505	33.754.155.722
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	14.771.439.930	12.796.220.113
Phải thu các khách hàng khác	***122.768.922.698***	***117.698.043.259***
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	53.070.208.775	43.622.095.839
Phải thu về hoạt động bất động sản [(i)]	64.738.883.570	69.095.354.615
- Dự án Diamondpark Lạng Sơn	*26.059.898.516*	*28.813.835.914*
- Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	*5.718.013.161*	*6.588.591.696*
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	*32.960.971.893*	*33.692.927.005*
Các khách hàng khác	4.959.830.353	4.980.592.805
Cộng	**295.451.265.510**	**275.606.602.880**

(i) Trong đó:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Khách hàng nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đủ 95% giá trị hợp đồng	1.614.913.403	5.319.692.682
Khách hàng áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt *(xem Thuyết minh IV.15)*	63.123.970.167	63.775.661.933
	64.738.883.570	**69.095.354.615**

3b. Phải thu khách hàng dài hạn

Là các khoản Công ty mẹ phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group ("Apec Group") về bán bất động sản theo chính sách bán hàng trả chậm, có thời gian thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán (*xem Thuyết minh V.3c).*

3c. Thông tin bổ sung về khoản phải thu APEC Group

Toàn bộ các bất động sản bán cho Apec Group đều được áp dụng chính sách trả chậm, cụ thể: Thanh toán tối thiểu 30% giá trị hợp đồng mua bán tại thời điểm ký hợp đồng; Sau đó, từ ngày 30/12/2021 đến ngày 28/12/2026 mỗi quý đóng 3% và cho đến ngày 28/3/2027 đóng 7% còn lại.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, số dư phải thu Apec Group như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu khách hàng ngắn hạn	88.824.594.878	75.982.240.823
Phải thu khách hàng dài hạn	27.825.100.402	40.667.454.457
Cộng	**116.649.695.280**	**116.649.695.280**

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, nợ phải thu chậm thanh toán theo tiến độ quy định của hợp đồng là 63.139.886.768VND (số đầu năm: 50.297.532.713 VND). Công ty đang tiếp tục đôn đốc Apec Group thanh toán.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bình Thuận	6.886.476.961	8.098.596.961
Công ty Cổ phần Licogi 13	3.477.082.664	3.477.082.664
Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel	292.151.967	4.066.221.428
Các nhà cung cấp khác	25.658.549.825	28.396.337.201
Cộng	**36.314.261.417**	**44.038.238.254**

Trong đó, các khoản trả trước cho người bán lâu ngày, chưa nhận được hồ sơ thanh toán của nhà thầu tại thời điểm cuối kỳ là 24.942.946.270 VND (Không thay đổi so với số đầu năm).

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cho vay các bên liên quan [(ii)]	***38.700.000.000***	***38.700.000.000***
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	38.700.000.000	38.700.000.000
Cho vay tổ chức và cá nhân khác	***526.788.508.905***	***525.768.508.905***
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	9.310.000.000	8.290.000.000
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Apec Finance [(i)]	100.422.000.000	100.422.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam[(i)]	310.802.000.000	310.802.000.000
Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khoẻ và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala[(i)]	99.934.958.905	99.934.958.905
Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	1.550.000.000	1.550.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh[(i)]	769.550.000	769.550.000
Cộng	**565.488.508.905**	**564.468.508.905**
Trong đó:		
[(i)] *Các khoản cho vay đã quá hạn*	*511.928.508.905*	*511.928.508.905*

(ii) Đối với các khoản cho vay bên liên quan, khi khoản vay đến hạn thanh toán, Tập đoàn có quyền lựa chọn việc thu hồi khoản vay hoặc chuyển đổi thành phần vốn góp đầu tư vào các dự án mà bên vay đang thực hiện triển khai.

Phương án thu hồi các khoản cho vay quá hạn

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 lần 2 số 08/2024/IDJ/NQ/ĐHĐCĐ ngày 28/05/2024 đã thông qua phương án thu hồi các khoản cho vay như sau:

- Đối với các khoản cho vay các cổ đông của Apec Thái Nguyên, tổng số nợ vay 414.936.958.905 VND (gồm Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam; Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khoẻ và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala: Công ty quyết định thu hồi các khoản vay thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông tương ứng 99% vốn điều lệ của Apec Thái Nguyên. Tổng giá trị chuyển nhượng không vượt quá 450 tỷ đồng, tương ứng 9.900.000 cổ phần. Các hợp đồng cho vay các cổ đông của Apec Thái Nguyên đã được dừng tính lãi cho vay từ ngày 31/12/2023.
- Đối với khoản cho vay Công ty Cổ phần Apec Finance, với tổng số nợ vay 100.422.000.000 VND: Công ty quyết định thu hồi khoản vay (gồm gốc và lãi vay) thông qua nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Apec Finance tại Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận. Tổng giá trị chuyển nhượng không vượt quá 120 tỷ đồng để sở hữu 108.798.090.000 đồng vốn góp, tương ứng 88,67% vốn điều lệ Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận. Các hợp đồng cho vay Công ty Cổ phần Apec Finance đã được dừng tính lãi cho vay từ ngày 31/12/2023 và 31/01/2024.

Thông tin bổ sung về các khoản cho vay:

Các khoản cho vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của các bên đi vay, thông tin chi tiết như sau:

	Thời hạn	Lãi suất/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	12 tháng	5% - 13%	Các cổ phần thuộc quyền sở hữu của bên vay
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	12 tháng	13%	Các cổ phần thuộc quyền sở hữu của bên vay
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group (hợp đồng ngày 17/11/2023)	5 tháng	10%	Các cổ phiếu niêm yết, có tổng giá trị thị trường tại thời điểm cho vay là 19,2 tỷ VND
Công ty Cổ phần Apec Finance	12 tháng	7,2% - 13%	Các cổ phần thuộc quyền sở hữu của bên vay
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam (hợp đồng ngày 21/12/2022)	12 tháng	8%	Các cổ phần do Bên vay sở hữu, trong đó gồm 7.400.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên
Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khoẻ và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala	12 tháng	8%	Các cổ phần (không bao gồm cổ phiếu IDJ) do Bên vay sở hữu, trong đó gồm 2.500.000 cổ phần Apec Thái Nguyên
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	12 tháng	14%	Không có tài sản đảm bảo

6. Phải thu khác

6a. *Phải thu ngắn hạn khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***9.626.754.963***	-	***11.457.160.443***	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Lãi cho vay	1.676.799.082	-	1.507.204.562	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương - Các khoản chi hộ và lãi cho vay	7.949.955.881	-	9.949.955.881	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***339.184.523.905***	***(10.298.613.821)***	***333.043.640.675***	***(10.298.613.821)***
Các khoản thu chi hộ - Phí dịch vụ, điện nước	32.843.031.014	(9.783.650.021)	31.728.766.553	(9.783.650.021)
- Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	*12.173.596.559*	-	*11.417.403.168*	-
- Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	*10.885.784.434*	-	*10.527.713.364*	-
- Các nhà đơn vị khác	*9.783.650.021*	*(9.783.650.021)*	*9.783.650.021*	*(9.783.650.021)*
Phải thu lãi cho vay	55.854.843.330	-	54.946.071.824	-
- Công ty Cổ phần Apec Finance [(i)]	*17.549.262.981*	-	*17.549.262.981*	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh [(i)]	*77.595.671*	-	*77.595.671*	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam [(i)]	*25.521.084.932*	-	*25.521.084.932*	-
- Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala [(i)]	*8.203.030.148*	-	*8.203.030.148*	-

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	*482.371.232*	-	*382.449.314*	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	*2.435.923.025*	-	*1.897.333.711*	-
- Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	*1.585.575.341*	-	*1.315.315.067*	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala - Phải thu về gốc vay và lãi vay (ii)	4.544.284.932	-	4.544.284.932	
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	413.848.822	-	463.023.768	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Thành phố Lạng Sơn	2.940.000.000	-	2.940.000.000	-
Phải thu tiền điện chi hộ dự án Mũi Né	2.001.103.236	-	924.592.209	-
Tạm ứng (iii)	217.000.756.394	-	220.192.969.799	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	16.681.806.987	-	16.665.660.911	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	6.892.849.190	(514.963.800)	638.270.679	(514.963.800)
Cộng	**348.811.278.868**	**(10.298.613.821)**	**344.500.801.118**	**(10.298.613.821)**
Trong đó:				
(i) *Các khoản lãi cho vay tương ứng nợ gốc cho vay đã bị quá hạn (xem thuyết minh số V.5)*	*51.350.973.732*	-	*51.350.973.732*	-

(ii) Là khoản Công ty cho cá nhân vay theo Hợp đồng ngày 22/12/2022, kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 8%/năm. Sau đó theo biên bản thỏa thuận ngày 08/7/2024 giữa Công ty, cá nhân vay và Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala ("QLKS Mandala"), thì QLKS Mandala sẽ thay cá nhân để hoàn trả lại cho Công ty gốc vay 4.200.000.000 VND và lãi vay 344.284.932 VND. Theo đó, Công ty đã chuyển theo dõi khoản phải thu về gốc cho vay và lãi vay phải thu từ cá nhân sang phải thu QLKS Mandala.

(iii) Khoản tạm ứng cho người lao động bao gồm các khoản tạm ứng để thực hiện các giao dịch liên quan đến việc triển khai, đầu tư phát triển các dự án tiềm năng. Cụ thể:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tạm ứng phát triển dự án (phát sinh trong năm 2022)	209.265.178.666	209.265.178.666
Các khoản tạm ứng khác	7.623.577.728	10.927.791.133
Cộng	**217.000.756.394**	**220.192.969.799**
Trong đó:		
Tạm ứng phải thu của các cá nhân đã nghỉ việc	*104.066.178.666*	*104.066.178.666*

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 5 năm 2024 đã quyết định phương án thực hiện thu hồi các khoản tạm ứng phát triển dự án nêu trên thông qua việc nhận chuyển nhượng lại cổ phần của Công ty Cổ phần Nước khoáng Cúc Phương. Tổng giá trị chuyển nhượng không vượt quá 210 tỷ đồng, với số cổ phần nhận chuyển nhượng là 6.237.000 cổ phần, tương ứng 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Nước khoáng Cúc Phương.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Phải thu các bên liên quan – Uỷ thác đầu tư	***448.091.637.862***	**-**	***448.091.637.862***	**-**
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi(i)	177.745.460.754	-	177.745.460.754	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group(ii)	270.346.177.108	-	270.346.177.108	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***289.599.408.449***	***(300.000.000)***	***301.599.408.449***	***(300.000.000)***
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding(iii)	288.851.272.378	-	288.851.272.378	-
Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala (xem thuyết minh V.2c)	-	-	12.000.000.000	-
Bà Đinh Thị Lan Hương	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
Ký cược, ký quỹ	448.136.071	-	448.136.071	-
Cộng	**737.691.046.311**	**(300.000.000)**	**749.691.046.311**	**(300.000.000)**

Thông tin về các hợp đồng uỷ thác đầu tư như sau:

(i) Theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 2806/2021/HĐUTĐT ngày 28 tháng 6 năm 2021, Công ty ủy thác vốn cho CTCP Thương mại và Du lịch Kim Bôi (gọi tắt là "Du lịch Kim Bôi") đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu vui chơi giải trí suối khoáng Kim Bôi do Du lịch Kim Bôi làm chủ đầu tư. Việc góp vốn của Công ty được thực hiện theo từng giai đoạn và tiến độ triển khai thực hiện Dự án. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận khi Dự án kinh doanh có lãi và tỷ lệ phân chia lợi nhuận được tính theo tỷ lệ góp vốn của các bên sau khi trừ 35% lợi nhuận của Dự án mà Du lịch Kim Bôi được hưởng. Dự án đã hoàn thành giai đoạn 1 đi vào hoạt động và giai đoạn 2 đang được chờ Bộ Xây dựng cấp phép thực hiện. Tại thời điểm 30/06/2025 dự án kinh doanh chưa có lãi nên chưa thực hiện phân chia lợi nhuận.

(ii) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0104/2022/HĐHTĐT ngày 01 tháng 4 năm 2022, Công ty góp vốn hợp tác đầu tư cùng Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (gọi tắt là "Apec Group") triển khai Dự án tổ hợp khách sạn và thương mại dịch vụ văn phòng đa năng phường Nghĩa Lộ, tỉnh Lào Cai. Tổng mức đầu tư của Dự án là 400 tỷ đồng. Lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ góp vốn của hai bên. Tỷ lệ góp vốn của các bên sẽ được tính toán sau khi hoàn thành việc đầu tư vào dự án. Dự án đã có phê duyệt trúng giá đất, hiện tại hoàn thiện cơ bản hạ tầng kỹ thuật và đang trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng theo hồ sơ thiết kế được thẩm định.

(iii) Theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 3103/2021/HĐUTĐT ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty ủy thác vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding (gọi tắt là "Apec Holding") đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Condotel Resort ven biển Tuy Hòa do Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam làm chủ đầu tư, Apec Holding là một thành viên tham gia góp vốn. Việc góp vốn của Công ty được thực hiện theo từng giai đoạn và tiến độ triển khai thực hiện Dự án. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận khi Dự án kinh doanh có lãi và tỷ lệ phân chia lợi nhuận được tính theo tỷ lệ góp vốn của các bên sau khi Apec Holding được nhận lợi nhuận từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam trừ 35% lợi nhuận của Dự án mà Apec Holding được hưởng. Dự án đã có phê duyệt trúng giá đất, đang trong giai đoạn chuẩn bị triển khai thi công xây dựng.

7. Dự phòng phải thu khó đòi

Là các khoản nợ phải thu các tổ chức, cá nhân không phải bên liên quan, có thời gian quá hạn trên 3 năm, không có khả năng thu hồi, đã được dự phòng 100%.

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	***13.919.657.371***	***13.919.657.371***
Phải thu phí marketing của cá nhân	3.587.998.319	3.587.998.319
Phải thu phí dịch vụ của các Nhà đầu tư	9.783.650.021	9.783.650.021
Tạm ứng của cá nhân đã nghỉ việc	214.963.800	214.963.800
Hợp tác kinh doanh Dự án Funworld	300.000.000	300.000.000
Phải thu các tổ chức và các nhân khác	33.045.231	33.045.231
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	***300.000.000***	***300.000.000***
Bà Đinh Thị Lan Hương	300.000.000	300.000.000
Cộng	**14.219.657.371**	**14.219.657.371**

8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	***4.187.792***	-	***10.192.615***	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	***254.398.498.366***	-	***253.122.969.535***	-
Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên (i)	118.973.274.874	-	118.709.638.510	-
Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn - Giai đoạn 2 (ii)	96.502.038.302	-	96.502.038.302	-
Các Dự án khác	38.923.185.190	-	37.911.292.723	-
Thành phẩm bất động sản	***553.234.251.155***	-	***1.056.430.299.556***	-
Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	68.371.500.564	-	67.345.336.828	-
Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn - Shophouse	-	-	8.249.169.480	-
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	484.862.750.591		980.835.793.248	
Hàng hóa bất động sản	***123.819.531.657***	-	***123.819.531.657***	-
Dự án Mandala Wyndham Phú Yên - Shopcenter	123.819.531.657	-	123.819.531.657	-
Hàng hóa khác	***658.761.110***	-	***10.761.110***	-
Cộng	**932.115.230.080**	-	**1.433.393.754.473**	-

(i) Dự án đã trúng thầu giá đất, đang hoàn thiện thiết kế sơ bộ, chờ xin cấp Giấy phép đầu tư. Theo Quyết định 1332/GĐ-UBND ngày 23/08/2019 về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn thực hiện dự án đến 30/12/2021. Theo Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND tỉnh Phú Yên, do bị ảnh hưởng của dịch Covid-19, Dự án được kéo dài thời gian gia hạn tiến độ đất đưa vào sử dụng 21 tháng kể từ ngày UBND tỉnh ban hành quyết định này.

(ii) Dự án đã trúng thầu giá đất, hiện đang trong quá trình hoàn tất thủ tục đầu tư. Theo Giấy phép đầu tư lần đầu số 1426173033 ngày 24/09/2019 và thay đổi lần thứ hai ngày 08/08/2025, tổng mức đầu tư phần cao tầng của Dự án là 1.921.201.475.000 VND, thời gian dự kiến bàn giao đưa công trình vào sử dụng là quý 4 năm 2027.

9. Chi phí trả trước

9a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thuê lại mặt bằng trung tâm thương mại	330.536.798	371.806.169
Chi phí hỗ trợ lãi suất	3.655.273.783	6.218.045.551
Các chi phí khác	55.857.752	153.520.687
Cộng	**4.041.668.333**	**6.743.372.407**

9b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất trung tâm thương mại	3.406.207.066	3.453.733.288
Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.255.458.413	1.274.726.717
Chi phí bán hàng Dự án	161.321.488.825	298.650.963.025
Dự án Mandala Grand Phú Yên	*6.917.613.439*	*6.917.613.439*
Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	*4.615.345.882*	*4.615.345.882*
Dự án Diamondpark Lạng Sơn	*4.536.100.722*	*6.317.646.383*
Dự án Wyndham Mũi Né - Bình Thuận	*145.252.428.782*	*280.800.357.321*
Chi phí lợi nhuận cam kết Condotel Wyndham Mũi Né - Bình Thuận	16.458.245.333	23.723.384.180
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	22.618.164
Chi phí khác	721.211.314	1.001.762.137
Cộng	**183.162.610.951**	**328.127.187.511**

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	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	8.168.432.201	159.635.920	586.286.018	1.442.659.579	10.357.013.718
Số cuối kỳ	**8.168.432.201**	**159.635.920**	**586.286.018**	**1.442.659.579**	**10.357.013.718**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-	999.941.197	999.941.197
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	4.369.073.449	119.283.522	46.477.371	1.280.094.393	5.814.928.735
Khấu hao trong kỳ	468.342.866	15.963.594	37.708.416	44.681.883	566.696.759
Số cuối kỳ	**4.837.416.315**	**135.247.116**	**84.185.787**	**1.324.776.276**	**6.381.625.494**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	3.799.358.752	40.352.398	539.808.647	162.565.186	4.542.084.983
Số cuối kỳ	**3.331.015.886**	**24.388.804**	**502.100.231**	**117.883.303**	**3.975.388.224**
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	30.035.969.807	110.420.000	30.146.389.807
Số cuối kỳ	**30.035.969.807**	**110.420.000**	**30.146.389.807**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	57.420.000	57.420.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.851.585.372	57.752.437	1.909.337.809
Khấu hao trong kỳ	88.170.732	8.833.332	97.004.064
Số cuối kỳ	**1.939.756.104**	**66.585.769**	**2.006.341.873**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	28.184.384.435	52.667.563	28.237.051.998
Số cuối kỳ	**28.096.213.703**	**43.834.231**	**28.140.047.934**

12. Bất động sản đầu tư cho thuê

Là các bất động sản đầu tư thuê dài hạn được sử dụng để cho thuê lại.

	Gian hàng trung tâm thương mại	Tầng trung tâm thương mại, văn phòng và hầm để xe	Căn hộ API Bắc Ninh	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	21.789.412.619	146.731.814.195	24.644.075.845	193.165.302.659
Chuyển từ hàng tồn kho	67.353.887.460	-	-	67.353.887.460
Số cuối kỳ	**89.143.300.079**	**146.731.814.195**	**24.644.075.845**	**260.519.190.119**
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	333.381.991	44.947.961.276	1.014.272.308	46.295.615.575
Khấu hao trong kỳ	630.575.448	1.569.324.216	328.953.180	2.528.852.844
Số cuối kỳ	**963.957.439**	**46.517.285.492**	**1.343.225.488**	**48.824.468.419**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	21.456.030.628	101.783.852.919	23.629.803.537	146.869.687.084
Số cuối kỳ	**88.179.342.640**	**100.214.528.703**	**23.300.850.357**	**211.694.721.700**

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 kỳ kế toán cần phải được trình bày. 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 kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Lô 13 căn hộ API Bắc Ninh	***24.644.075.845***	***(1.343.225.488)***	***23.300.850.357***
Tầng trung tâm thương mại, văn phòng và hầm để xe tại 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội	***146.731.814.195***	***(46.517.285.494)***	***100.214.528.701***
TTTM Grand Plaza (5 tầng)	75.656.955.545	(23.915.329.954)	51.741.625.591
Hầm để xe TTTM Grand Plaza	28.272.870.000	(8.985.579.431)	19.287.290.569
Lô 10 căn văn phòng	42.801.988.650	(13.616.376.109)	29.185.612.541
Gian hàng trung tâm thương mại	***89.143.300.079***	***(963.957.439)***	***88.179.342.640***
Lô 05 căn shop house Apec Mũi Né	6.996.480.800	(195.432.435)	6.801.048.365
Lô 05 căn shop house Apec Phú Yên	14.792.931.819	(383.645.650)	14.409.286.169
Khu bể bơi, nhà hàng, canteen, kí túc xá nhân viên	67.353.887.460	(384.879.354)	66.969.008.106
Cộng	**260.519.190.119**	**(48.824.468.421)**	**211.694.721.698**

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí cải tạo xây dựng trung tâm Steam thuộc dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn.

14. Lợi thế thương mại

	Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	12.320.000.000	8.379.843.513	20.699.843.513
Số cuối kỳ	**12.320.000.000**	**8.379.843.513**	**20.699.843.513**
Số đã phân bổ			
Số đầu năm	12.320.000.000	5.027.906.107	17.347.906.107
Phân bổ trong kỳ	-	418.992.176	418.992.176
Số cuối kỳ	**12.320.000.000**	**5.446.898.283**	**17.766.898.283**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	3.351.937.406	3.351.937.406
Số cuối kỳ	**-**	**2.932.945.230**	**2.932.945.230**

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***75.072.490.144***	***25.296.322.360***
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương - Phải trả về chuyển nhượng bất động sản	36.586.176.633	22.661.745.005
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	35.967.485.081	128.148.925
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group - Phải trả về chuyển nhượng bất động sản	2.497.945.000	2.497.945.000
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	20.883.430	8.483.430
Phải trả các nhà cung cấp khác	***332.781.735.382***	***358.762.511.998***
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	17.923.684.903	15.038.527.547
Công ty Cổ phần Apec Finance	-	836.627.400

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	55.411.117.723	67.179.888.262
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	42.795.311.891	42.795.311.891
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	78.709.591.367	78.608.325.390
Công ty Cổ phần Xây dựng CDC	13.638.805.091	19.138.861.545
Các nhà cung cấp khác	124.303.224.407	135.164.969.963
Cộng	**407.854.225.526**	**384.058.834.358**

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các khách hàng dự án BĐS	***665.676.684.386***	***1.297.223.188.116***
Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	1.142.270.605	14.839.883.989
Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	8.506.880.637	8.436.686.081
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	656.027.533.144	1.273.946.618.046
Trả trước của các khách hàng khác	***1.305.091***	***1.441.521***
Cộng	**665.677.989.477**	**1.297.224.629.637**
Trong đó:		
Khách hàng chưa nhận bàn giao căn hộ khi đã đóng đến 95% giá trị hợp đồng(*)	*297.187.344.003*	*882.843.819.234*

(*) Một số khách hàng đã đóng đủ tiền theo tiến độ hợp đồng, đủ điều kiện nhận bàn giao căn hộ nhưng chưa đến nhận bàn giao. Công ty đã gửi thông báo nhưng khách hàng từ chối nhận bàn giao nhà, do chưa có nhu cầu sử dụng, khai thác.

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	1.618.173.853	(1.618.173.853)	-
Thuế TNDN	26.827.530.231	4.790.188.296	(1.481.658.489)	30.136.060.038
Thuế TNDN tạm nộp hoạt động chuyển nhượng BĐS	11.144.267.922	-	-	11.144.267.922
Thuế thu nhập cá nhân	184.221.715	1.146.077.915	(1.150.520.780)	179.778.850
Tiền thuê đất	-	89.105.127	(89.105.127)	-
Lệ phí môn bài	-	12.000.000	(12.000.000)	-
Cộng	**38.156.019.868**	**7.655.545.191**	**(4.351.458.249)**	**41.460.106.810**

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Các mặt hàng nông sản thuộc Dự án Đông Anh — Không chịu thuế
- Các hàng hóa, dịch vụ khác — 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Chi tiết Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện tại	4.790.188.296	15.393.571.530
Bù trừ thuế TNDN đã tạm nộp	-	(1.592.360.799)
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	**4.790.188.296**	**13.801.210.731**

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

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

Tập đoàn phải 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.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	2.278.103.173	2.207.091.500

19. Phải trả khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	895.843.835	844.701.920
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	144.407.957	60.989.972
Công ty Cổ phần Apec Finance - Phải trả lãi vay gói A-saving	816.227.206	1.689.250.524
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản các dự án	72.807.186.389	72.495.054.342
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	*69.052.581.513*	*68.739.829.466*
- Các dự án khác	*3.754.604.876*	*3.755.224.876*
Thu hộ phí bảo trì căn hộ	72.519.506.649	70.801.670.854
Cổ tức phải trả	52.427.691.650	52.427.691.650
Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Giang - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	4.687.500.000	4.687.500.000
Ông Trần Đức Thành - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	792.000.000	792.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.766.184.426	5.194.469.335
Cộng	**210.860.248.112**	**208.997.028.597**

19b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược	9.345.085.787	8.764.929.512
Các khoản phải trả dài hạn khác	218.034.386	2.514.702.371
Cộng	**9.563.120.173**	**11.279.631.883**

20. Vay

20a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn các cá nhân *(Xem thuyết minh V.20b)*	34.895.300.000	25.359.600.000
Vay dài hạn đến hạn trả các cá nhân *(Xem thuyết minh V.20b)*	36.085.500.000	66.026.100.000
Cộng	**70.980.800.000**	**91.385.700.000**

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

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

	Vay ngắn hạn cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số dư đầu năm	25.359.600.000	66.026.100.000	91.385.700.000
Vay trong kỳ	15.298.500.000	-	15.298.500.000
Kết chuyển vay dài hạn đến hạn trả		4.492.800.000	4.492.800.000
Đã trả trong kỳ	(5.762.800.000)	(34.433.400.000)	(40.196.200.000)
Số dư cuối kỳ	**34.895.300.000**	**36.085.500.000**	**70.980.800.000**

20b. Vay dài hạn

Là khoản Công ty mẹ huy động vốn từ các cá nhân thông qua ký kết các hợp đồng vay vốn Isaving/A-Exchange với các khách hàng do đối tác tìm kiếm và giới thiệu, khách hàng tiến hành mua sản phẩm tài chính Isaving/ A-Exchange của Công ty dưới hình thức ký hợp đồng trực tiếp Các khoản vay không có tài sản đảm bảo. Lãi suất cho vay trong hạn từ 11%/năm đến 14%/năm, thời hạn cho vay từ 6 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.

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	36.085.500.000	66.026.100.000
Trên 1 năm đến 5 năm	98.603.700.000	73.609.400.000
Cộng	**134.689.200.000**	**139.635.500.000**

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

Số đầu năm	73.609.400.000
Số tiền vay trong kỳ	30.792.100.000
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(1.305.000.000)
Phân loại vay đến hạn trả	(4.492.800.000)
Số cuối kỳ	**98.603.700.000**

21. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Kỳ trước					
Số dư đầu năm	1.734.901.930.000	1.523.000.000	281.399.669.397	35.893.483.438	2.053.718.082.835
Chia cổ tức năm 2023	-	-	(52.047.057.900)	-	(52.047.057.900)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	60.656.938.808	184.876	60.657.123.684
Số dư cuối kỳ	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**290.009.550.305**	**35.893.668.314**	**2.062.328.148.619**
Kỳ này					
Số dư đầu năm	1.734.901.930.000	1.523.000.000	324.957.334.253	35.883.062.018	2.097.265.326.271
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	18.086.603.360	13.096.173	18.099.699.533
Số dư cuối kỳ	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**343.043.937.613**	**35.896.158.191**	**2.115.365.025.804**

21b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	173.490.193	173.490.193
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	173.490.193	173.490.193
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	173.490.193	173.490.193

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

21c. Kế hoạch chia cổ tức và phát hành cổ phiếu

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Công ty đã quyết định chia cổ tức năm 2023 cho các cổ đông với mức 6%, được chi trả từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023. Trong đó, tỷ lệ chi trả cổ tức bằng tiền mặt là 3%, tương đương 52.047.057.900 VND và tỷ lệ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu là 3%.

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 lần 2 số 05/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 6 năm 2025, Công ty đã thông qua việc phát hành 17.349.019 cổ phiếu phổ thông để trả cổ tức và tăng vốn điều lệ, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2025.

Cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Công ty chưa chi trả cổ tức bằng tiền (thuyết minh V.19a), cũng như thực hiện thủ tục phát hành cổ phiếu để chia cổ tức.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Doanh thu bán hàng hóa	3.447.792.536	-
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư (*)	17.389.844.268	15.554.936.241
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	612.122.632.881	238.097.155.276
Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	*14.350.072.918*	*5.053.490.925*
Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	*598.848.259.951*	*233.043.664.351*
Dự án Wyndham Hải Tân, Hải Dương	*(1.166.727.273)*	-
Doanh thu cung cấp và lắp đặt gói nội thất	35.349.911.286	50.768.972.242
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.987.023.470	(436.420.497)
Doanh thu hoạt động khác	13.606.500	31.325.200
Cộng	**670.219.783.656**	**304.015.968.462**

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	17.389.844.268	15.554.936.241
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	42.012.271.104	43.652.063.549
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	**(24.622.426.836)**	**(28.097.127.308)**

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1.

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Giá vốn bán hàng	3.345.747.970	-
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư	42.012.271.104	43.652.063.549
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	426.245.576.242	112.367.965.177
Giá vốn cung cấp và lắp đặt gói nội thất	13.673.588.802	23.387.239.137
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.929.149.000	(415.027.485)
Giá vốn hoạt động khác	166.381.010	196.917.550
Cộng	**487.372.714.128**	**179.189.157.928**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.863.533.444	2.727.722.523

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí lãi vay	10.341.999.380	6.629.997.056
Chiết khấu thanh toán cho khách hàng	26.631.291.994	3.308.551.792
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	983.014.700	-
Chi phí thu xếp vốn	772.956.600	11.761.303
Cộng	**38.729.262.674**	**9.950.310.151**

5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí hoa hồng bán hàng, truyền thông quảng cáo, marketing	116.886.116.889	39.900.026.660
Chi phí hỗ trợ lãi suất, hỗ trợ gói nội thất khách hàng mua sản phẩm	2.689.072.468	3.227.720.282
Các chi phí khác	3.006.648.600	428.419.011
Cộng	**122.581.837.957**	**43.556.165.953**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí cho nhân viên	5.732.575.845	9.745.876.475
Chi phí đồ dùng văn phòng	27.627.112	208.611.806
Chi phí khấu hao tài sản cố định	447.675.435	434.134.608
Thuế, phí và lệ phí	99.105.127	10.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.741.930.494	1.866.935.426
Các chi phí khác	1.118.417.089	1.222.984.812
Lợi thế thương mại phân bổ	418.992.176	733.836.620
Cộng	**9.586.323.278**	**14.222.379.747**

7. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Thu phạt thanh lý HĐ, phí chuyển nhượng, lãi trả chậm tiền mua căn hộ	8.477.348.486	15.010.728.378
Thu nhập khác	395.389.070	2.477.286.377
Cộng	**8.872.737.556**	**17.488.014.755**

8. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt vi phạm hành chính, án phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	283.149.318	83.487.162
Chi phí khác	512.879.472	1.221.693.142
Cộng	**796.028.790**	**1.305.180.304**

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	18.086.603.360	60.656.938.808
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	18.086.603.360	60.656.938.808
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	173.490.193	173.490.193
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**104**	**350**

9b. Thông tin khác

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

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.739.823	388.354.572
Chi phí nhân công	6.685.930.649	10.650.155.297
Chi phí khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	3.611.545.843	2.636.123.290
Chi phí dịch vụ mua ngoài	129.858.897.429	116.418.834.395
Chi phí khác	42.111.381.539	33.252.280.106
Cộng	**182.276.495.283**	**163.345.747.660**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (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.

Tập đoàn không phát sinh giao dịch và không có 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.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Kỳ này	**Chức danh**	**Tiền lương**	**Thù lao**	**Cộng thu nhập**
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch HĐQT Thành viên HĐQT	80.899.271	60.000.000	140.899.271
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	108.258.025	30.000.000	138.258.025
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên HĐQT	-	30.000.000	30.000.000
Ông Ngô Thành Trung	Thành viên HĐQT	249.315.768	30.000.000	279.315.768
Bà Nguyễn Thu Hương	Trưởng BKS (đến 04/06/2025)	-	15.400.000	15.400.000
Bà Đậu Thị Thảo	Trưởng BKS (từ 05/06/2025) Thành viên BKS (đến 04/06/2025)	-	12.866.667	12.866.667
Bà Hỏa Thị Hòe	Thành viên BKS (đến 14/01/2025)	-	2.000.000	2.000.000
Bà Vũ Thị Dinh	Thành viên BKS (từ 05/06/2025)	-	1.733.333	1.733.333
Bà Ngô Thị Thanh Sắc	Thành viên BKS (từ 05/06/2025)	-	1.733.333	1.733.333
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Kế toán trưởng	268.312.323	-	268.312.323
	Cộng	**706.785.388**	**183.733.333**	**890.518.720**
Kỳ trước				
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch HĐQT (từ 28/05/2024) Thành viên HĐQT (đến 27/05/2024)	81.558.098	35.645.161	117.203.260
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Thành viên HĐQT (từ 28/05/2024) Tổng Giám đốc (từ 14/11/2024)	3.882.547	5.645.161	9.527.708
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên HĐQT (từ 28/05/2024)	-	5.645.161	5.645.161
Ông Ngô Thành Trung	Thành viên HĐQT (từ 28/05/2024)	291.737.925	5.645.161	297.383.086
Ông Vũ Trọng Quân	Chủ tịch HĐQT (đến 28/05/2024)	489.537.189	48.709.677	538.246.866
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT (đến 28/05/2024)	892.292.509	-	892.292.509
Bà Lã Thị Quy	Thành viên HĐQT (đến 28/05/2024)	446.030.146	34.096.774	480.126.920
Bà Nguyễn Thu Hương	Trưởng BKS (từ 28/05/2024)	-	3.387.097	3.387.097
Bà Đậu Thị Thảo	Thành viên BKS (từ 28/05/2024)	1.375.000	12.000.000	13.375.000
Bà Hỏa Thị Hòe	Thành viên BKS (từ 28/05/2024)	-	2.258.065	2.258.065
Ông Nguyễn Đoàn Tùng	Tổng Giám đốc (từ 28/05/2024)	9.245.755	-	9.245.755
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Kế toán trưởng (từ 20/08/2024)	296.008.028	-	296.008.028
	Cộng	**2.511.667.197**	**153.032.258**	**2.664.699.455**

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

Các bên liên quan khác của Tập đoàn bao gồm:

Bên liên quan khác	**Mối quan hệ**
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty liên kết

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Land - Huế	Bên liên quan khác

Tập đoàn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi		
Doanh thu xây lắp	1.987.023.470	31.329.265
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group		
Lãi cho vay phải thu	169.594.520	373.600.001
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	257.143.472	-
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ	33.164.292.777	1.862.382.194
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương		
Điều chỉnh giảm giá trị quyết toán Hợp đồng thi công xây dựng	-	(467.749.762)
Doanh thu cung cấp dịch vụ	723.337.539	694.571.711
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh		
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	877.494.700	-
Sử dụng hàng hoá, dịch vụ	12.337.963	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương		
Doanh thu cho thuê văn phòng	499.422.058	479.456.116

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5, V.6, V.15 và V.20.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Thông tin về bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn trong kỳ là Kinh doanh Bất động sản và trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam, do đó Tập đoàn không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

3. Cam kết thuê tài sản

Cam kết thuê hoạt động bao gồm:

Thuê lại từ các cá nhân là chủ sở hữu của 349 căn hộ condotel thuộc dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né với tổng giá thuê trong kỳ là 32.181.754.326 VND. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ, lãi suất áp dụng theo cam kết 28%/3 năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng) trong 3 năm đầu tiên của thời hạn thuê, 12%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng) trong 2 năm cuối cùng.

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 sau thuế tỷ lệ 80% (sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí vận hành, quản lý để duy trì chương trình ủy thác và các nghĩa vụ tài chính).

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

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

Lập, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Quang Học	Nguyễn Hữu Đạt	Nguyễn Mạnh Cường