Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Quý II năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2 -3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban 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 và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý II năm 2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 24 ngày 28/11/2024.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 3, toà nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Thành viên
Ông Ngô Thành Trung	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên

Thành viên Ban Tổng Giám đốc đã Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là:

Ông Nguyễn Mạnh Cường	Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm bao gồm:

Bà Đậu Thị Thảo	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 05/06/2025)
Bà Nguyễn Thu Hương	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 05/06/2025)
Bà Hỏa Thị Hòe	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 14/01/2025)
Bà Ngô Thị Thanh Sắc	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 05/06/2025)
Bà Vũ Thị Dinh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 05/06/2025)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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;

- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0102186693 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Mạnh Cường
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**2.278.190.070.979**	**2.797.545.917.443**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**72.409.430.779**	**107.079.092.434**
111	1. Tiền		13.609.430.779	36.279.092.434
112	2. Các khoản tương đương tiền		58.800.000.000	70.800.000.000
120	**II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**93.470.713.538**	**91.470.713.538**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		11.212.500.000	11.212.500.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh		(4.029.377.462)	(4.029.377.462)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		86.287.591.000	84.287.591.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**1.186.642.810.208**	**1.171.247.353.011**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	294.176.678.845	274.240.988.930
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	35.184.941.417	42.908.918.254
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	529.488.508.905	528.468.508.905
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	342.662.307.881	339.515.549.062
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(14.869.626.840)	(13.886.612.140)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**10**	**913.715.387.623**	**1.415.278.041.544**
141	1. Hàng tồn kho		913.715.387.623	1.415.278.041.544
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**11.951.728.831**	**12.470.716.916**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	4.041.668.333	6.743.372.407
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		7.910.060.498	5.727.344.509

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.448.891.500.856**	**1.512.687.216.037**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**777.216.146.713**	**790.058.500.768**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	27.825.100.402	40.667.454.457
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	749.691.046.311	749.691.046.311
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(300.000.000)	(300.000.000)
220	**II. Tài sản cố định**		**2.329.928.721**	**2.811.609.162**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.286.094.490	2.758.941.599
222	*- Nguyên giá*		*6.603.027.713*	*6.603.027.713*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(4.316.933.223)*	*(3.844.086.114)*
227	2. Tài sản cố định vô hình		43.834.231	52.667.563
228	*- Nguyên giá*		*110.420.000*	*110.420.000*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(66.585.769)*	*(57.752.437)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**211.694.721.700**	**146.869.687.084**
231	- Nguyên giá		260.519.190.119	193.165.302.659
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(48.824.468.419)	(46.295.615.575)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**29.666.097.988**	**-**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		29.666.097.988	-
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**244.821.994.783**	**244.821.994.783**
251	1. Đầu tư vào công ty con		216.427.856.000	216.427.856.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		29.880.000.000	29.880.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		24.177.500.000	24.177.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(25.663.361.217)	(25.663.361.217)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**183.162.610.951**	**328.125.424.240**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	183.162.610.951	328.125.424.240
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**3.727.081.571.835**	**4.310.233.133.480**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.637.014.842.292**	**2.238.432.846.107**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.431.508.022.119**	**2.056.203.814.224**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	406.589.261.944	382.793.870.776
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	665.677.989.477	1.297.224.629.637
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	41.383.580.956	38.144.349.474
314	4. Phải trả người lao động		938.292.650	2.020.291.678
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	2.400.135.343	2.248.230.426
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	209.960.788.473	208.809.568.957
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	103.874.429.400	124.279.329.400
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		683.543.876	683.543.876
330	**II. Nợ dài hạn**		**205.506.820.173**	**182.229.031.883**
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	9.563.120.173	11.279.631.883
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	195.943.700.000	170.949.400.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.090.066.729.543**	**2.071.800.287.373**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**20**	**2.090.066.729.543**	**2.071.800.287.373**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.734.901.930.000*	*1.734.901.930.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.523.000.000	1.523.000.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		353.641.799.543	335.375.357.373
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*335.375.357.373*	*238.672.543.223*
421b	*- LNST chưa phân phối năm nay*		*18.266.442.170*	*96.702.814.150*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**3.727.081.571.835**	**4.310.233.133.480**

M.S.D.N: 0102186693 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Quang Học	**Nguyễn Hữu Đạt**	**Nguyễn Mạnh Cường**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý II năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024	Lũy kế 6 tháng đầu Năm 2025	Lũy kế 6 tháng đầu Năm 2024
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21**	**565.292.527.855**	**236.310.264.326**	**670.310.810.941**	**304.015.968.462**
10	**2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**565.292.527.855**	**236.310.264.326**	**670.310.810.941**	**304.015.968.462**
11	**3. Giá vốn hàng bán**	**22**	**428.791.132.701**	**143.318.963.291**	**487.372.714.128**	**179.189.157.928**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**136.501.395.154**	**92.991.301.035**	**182.938.096.813**	**124.826.810.534**
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23	1.184.134.448	1.941.217.012	2.413.635.594	2.691.308.496
22	6. Chi phí tài chính	24	27.982.821.615	3.488.695.781	38.810.155.918	10.053.100.834
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*5.360.511.567*	*3.227.434.628*	10.422.892.624	*6.713.884.950*
25	7. Chi phí bán hàng	25	102.480.613.277	34.995.159.022	122.581.837.957	43.556.165.953
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.238.937.646	6.680.188.512	9.067.695.354	13.349.971.991
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**2.983.157.064**	**49.768.474.732**	**14.892.043.178**	**60.558.880.252**
31	10. Thu nhập khác	27	4.928.026.372	7.802.262.435	13.065.958.635	17.488.014.755
32	11. Chi phí khác	28	717.098.302	589.493.179	4.971.418.869	1.305.180.304
40	**12. Lợi nhuận khác**		**4.210.928.070**	**7.212.769.256**	**8.094.539.766**	**16.182.834.451**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**7.194.085.134**	**56.981.243.988**	**22.986.582.944**	**76.741.714.703**
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	1.567.124.426	11.397.976.803	4.720.140.774	15.393.571.530
60	**15. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**5.626.960.708**	**45.583.267.185**	**18.266.442.170**	**61.348.143.173**

Nguyễn Quang Học
Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0102186593 - C.T.C.P ★ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM ★ Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Mạnh Cường
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Lũy kế năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 6 tháng đầu Năm 2025	Lũy kế 6 tháng đầu Năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***22.986.582.944***	***76.741.714.703***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***12.002.805.015***	***6.495.582.151***
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.010.533.285	2.454.102.908
03	- Các khoản dự phòng		983.014.700	18.902.789
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.413.635.594)	(2.691.308.496)
06	- Chi phí lãi vay		10.422.892.624	6.713.884.950
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***34.989.387.959***	***83.237.296.854***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(4.119.195.683)	52.349.568.569
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		434.208.766.461	66.396.706.458
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(639.069.081.067)	(266.501.438.933)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		147.664.517.363	26.570.262.336
14	- Tiền lãi vay đã trả		(10.270.987.707)	(7.339.210.460)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.476.466.427)	(10.585.682.512)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(38.073.059.101)***	***(55.872.497.688)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.020.000.000)	(27.500.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	63.887.591.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.833.997.446	1.299.135.347
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(1.186.002.554)***	***37.686.726.347***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		46.070.600.000	3.807.800.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(41.481.200.000)	(17.053.000.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***4.589.400.000***	***(13.245.200.000)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Lũy kế năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 6 tháng đầu Năm 2025	Lũy kế 6 tháng đầu Năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(34.669.661.655)	(31.430.971.341)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		107.079.092.434	87.211.149.309
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	72.409.430.779	55.780.177.968

M.S.D.N: 0102186693 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Quang Học	**Nguyễn Hữu Đạt**	**Nguyễn Mạnh Cường**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý II năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, thay đổi lần thứ 24 ngày 28/11/2024.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: IDJ VIET NAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.
Tên viết tắt: IDJ INVESTMENT.,JSC

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 24 là 1.734.901.930.000 đồng.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: IDJ

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 3, toà nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Kinh doanh bất động sản, xây lắp, và sản xuất nông nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán
Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con Quý II năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, chứng khoán kinh doanh: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.6. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.8. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh.
Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 năm
- Máy móc, thiết bị	05 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

2.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng thẳng, dựa trên thời gian kể từ ngày Công ty được nhận bàn giao Bất động sản đầu tư từ bên cho thuê đến ngày hết hạn hợp đồng thuê.

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

2.10. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 36 tháng.

- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa không quá 36 tháng.

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

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.11. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.12. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, 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.

2.14. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản, các khoản khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán: căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán và chi phí thực tế tổng hợp.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.15. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.16. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.18. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

2.20. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	728.403.827	12.530.293
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.881.026.952	36.266.562.141
Các khoản tương đương tiền	58.800.000.000	70.800.000.000
	72.409.430.779	**107.079.092.434**

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	86.287.591.000	-	84.287.591.000	-
	86.287.591.000	**-**	**84.287.591.000**	**-**

b) Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu của Công ty cổ phần chưa niêm yết				
- 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)
	11.212.500.000	**(4.029.377.462)**	**11.212.500.000**	**(4.029.377.462)**

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ sở hữu	30/06/2025		01/01/2025	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con		**216.427.856.000**	**(17.755.830.087)**	**216.427.856.000**	**(17.755.830.087)**
- Công ty CP In Thái Nguyên	99,90%	120.127.856.000	(17.197.007.013)	120.127.856.000	(17.197.007.013)
- Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình	69,98%	96.300.000.000	(558.823.074)	96.300.000.000	(558.823.074)
Đầu tư vào Công ty liên kết		**29.880.000.000**	**(17.310.183)**	**29.880.000.000**	**(17.310.183)**
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	37,00%	7.400.000.000	(17.310.183)	7.400.000.000	(17.310.183)
- Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	40,00%	22.480.000.000	-	22.480.000.000	-
Các khoản đầu tư khác		**24.177.500.000**	**(7.890.220.947)**	**24.177.500.000**	**(7.890.220.947)**
- CTCP Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19,00%	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
- Công ty CP Quản lý khách sạn & Dịch vụ Mandala	19,00%	17.000.000.000	(6.039.248.130)	17.000.000.000	(6.039.248.130)
- Công ty CP Quản lý tài sản IDJ	4,50%	990.000.000	(350.972.817)	990.000.000	(350.972.817)
- Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	6,42%	4.687.500.000	-	4.687.500.000	-
		270.485.356.000	**(25.663.361.217)**	**270.485.356.000**	**(25.663.361.217)**

5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Bên liên quan	***172.682.342.811***	***-***	***157.908.559.621***	***-***
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	88.824.594.877	-	75.982.240.823	-
Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	14.771.439.930	-	12.796.220.113	-
Công ty CP đầu tư Châu á Thái Bình Dương	33.187.336.505	-	34.187.336.506	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	34.710.365.042	-	33.754.155.722	-
Công ty CP APEC Land Huế	1.188.606.457	-	1.188.606.457	-
Bên khác	***121.494.336.034***	***-***	***116.332.429.309***	***-***
Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	64.829.910.856	-	69.095.352.063	-
+ *Dự án Diamondpark Lạng Sơn*	*26.059.898.517*	-	*28.813.835.645*	-
+ *Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương*	*5.718.013.161*	-	*6.588.589.413*	-
+ *Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né*	*33.051.999.178*	-	*33.692.927.005*	-
Công ty CP Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	*53.070.208.775*	-	*43.622.095.839*	-
Các khách hàng khác	3.594.216.403	(3.587.998.319)	3.614.981.407	(3.587.998.319)
	294.176.678.845	**(3.587.998.319)**	**274.240.988.930**	**(3.587.998.319)**
b) Dài hạn				
Bên liên quan	***27.825.100.402***	***-***	***40.667.454.457***	***-***
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	27.825.100.402	-	40.667.454.457	-
	27.825.100.402	**-**	**40.667.454.457**	**-**

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	***35.184.941.417***	**-**	***42.908.918.254***	**-**
Công ty CP Cấp thoát nước Bình Thuận	6.886.476.961	-	8.098.596.961	-
Tổng Công ty CP Công trình Viettel	292.151.967	-	4.066.221.428	-
Các nhà cung cấp khác	28.006.312.489	-	30.744.099.865	-
	35.184.941.417	**-**	**42.908.918.254**	**-**

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***2.700.000.000***	**-**	***2.700.000.000***	**-**
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	2.700.000.000		2.700.000.000	-
Bên khác	***526.788.508.905***	**-**	***525.768.508.905***	**-**
Công ty CP Apec Finance	100.422.000.000	-	100.422.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam	310.802.000.000	-	310.802.000.000	-
Công ty CP Du lịch và Khách sạn Mandala	99.934.958.905	-	99.934.958.905	-
Công ty CP 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 TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	1.550.000.000	-	1.550.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	769.550.000	-	769.550.000	-
	529.488.508.905	**-**	**528.468.508.905**	**-**

8 PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về tạm ứng	217.673.992.883	-	215.563.969.799	-
Ký cược, ký quỹ	12.000.000	-	12.000.000	-
Phải thu khác	124.976.314.998	(10.298.613.821)	123.939.579.263	(10.298.613.821)
- Các khoản chi hộ phí dịch vụ của các nhà đầu tư	*9.783.650.021*	*(9.783.650.021)*	*9.783.650.021*	*(9.783.650.021)*
- Ban QLDA Đầu tư xây dựng TP Lạng Sơn	*2.940.000.000*	-	*2.940.000.000*	-
- Lãi tiền gửi dự thu cho vay	*57.372.415.933*	-	*56.792.777.785*	-
- Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý vận hành bất động sản Mandala	*10.781.266.610*	-	*10.423.195.540*	-
- Phải thu tiền điện nước CTCP Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	*12.306.167.360*	-	*11.417.403.168*	-
- Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	*16.681.806.987*	-	*16.665.660.911*	-
- Công ty CP Đầu tư Châu á Thái Bình Dương	*7.949.955.881*	-	*9.714.339.443*	-
- Phải thu khác	*7.161.052.206*	*(514.963.800)*	*6.202.552.395*	*(514.963.800)*
	342.662.307.881	**(10.298.613.821)**	**339.515.549.062**	**(10.298.613.821)**
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	448.136.071	-	448.136.071	-
Cho mượn	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
Phải thu hợp tác đầu tư	748.942.910.240	(983.014.700)	748.942.910.240	-
- Công ty CP Tập đoàn APEC Group	*270.346.177.108*	-	*270.346.177.108*	-
- Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	*177.745.460.754*	-	*177.745.460.754*	-
- Công ty CP Đầu Tư Apec Holding	*288.851.272.378*	-	*288.851.272.378*	-
- Công ty CP Chăm sóc Sức Khỏe và Dịch vụ Y tế, Nghỉ dưỡng Mandala	*12.000.000.000*	*(983.014.700)*	*12.000.000.000*	-
	749.691.046.311	**(1.283.014.700)**	**749.691.046.311**	**(300.000.000)**

8 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
c) Trong đó: Bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	8.185.572.319	-	9.949.955.881	-
- Công ty CP Tập đoàn APEC Group	271.631.020.025	-	271.497.129.615	-
- Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	177.745.460.754	-	177.745.460.754	-
	457.562.053.098	**-**	**459.192.546.250**	**-**

9 NỢ XẤU

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Các khoản chi hộ 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	-
Phải thu hợp tác kinh doanh tại dự án	300.000.000	-	300.000.000	-
Phải thu phi Marketing của cá nhân	3.587.998.319	-	3.587.998.319	-
Phải thu khoản phải thu bà Đinh Thị Lan Hương	300.000.000	-	300.000.000	-
Các khoản khác	12.000.000.000	11.016.985.300	-	-
	26.186.612.140	**11.016.985.300**	**14.186.612.140**	**-**

10 HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.187.792	-	10.192.615	-
Công cụ, dụng cụ	648.000.000	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	235.998.320.920	-	235.006.921.617	-
- Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	*118.973.274.874*	-	*118.709.638.510*	-
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn - Giai đoạn 2	*96.502.038.302*	-	*96.502.038.302*	-
- Các Dự án khác	*20.523.007.744*	-	*19.795.244.805*	-
Thành phẩm BĐS	553.234.586.144	-	1.056.430.634.545	-
- Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	*484.863.085.580*	-	*980.836.128.237*	-
- 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*	-
Hàng hóa bất động sản	123.819.531.657	-	123.819.531.657	-
Hàng hóa khác	10.761.110	-	10.761.110	-
	913.715.387.623	**-**	**1.415.278.041.544**	**-**

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí thuê lại mặt bằng TTTM	330.536.798	371.806.169
Chi phí bán hàng dự án	3.655.273.783	6.218.045.551
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	55.857.752	153.520.687
	4.041.668.333	**6.743.372.407**
b) Dài hạn		
Chi phí thiết kế hoàn thiện nội thất văn phòng TTTM	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 Apec Mandala Wyndham Mũi Né	*145.252.428.782*	*280.800.357.321*
- Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	*4.536.100.722*	*6.317.646.383*
- Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	*4.615.345.882*	*4.615.345.882*
- Dự án Mandala Grand Phú Yên	*6.917.613.439*	*6.917.613.439*
Chi phí thuê căn hộ Wyndham Mũi Né	*16.458.245.333*	*23.723.384.180*
Chi phí trả trước dài hạn khác	721.211.314	1.022.617.030
	183.162.610.951	**328.125.424.240**

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	4.414.446.196	159.635.920	586.286.018	1.442.659.579	6.603.027.713
- Mua trong năm	-	-		-	-
Số dư cuối kỳ	**4.414.446.196**	**159.635.920**	**586.286.018**	**1.442.659.579**	**6.603.027.713**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	2.398.230.828	119.283.522	46.477.371	1.280.094.393	3.844.086.114
- Khấu hao trong kỳ	374.493.216	15.963.594	37.708.416	44.681.883	472.847.109
Số dư cuối kỳ	**2.772.724.044**	**135.247.116**	**84.185.787**	**1.324.776.276**	**4.316.933.223**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	2.016.215.368	40.352.398	539.808.647	162.565.186	2.758.941.599
Tại ngày cuối kỳ	**1.641.722.152**	**24.388.804**	**502.100.231**	**117.883.303**	**2.286.094.490**

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 999.941.197 VND.

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng)	Hầm để xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza	Các lô văn phòng, Cơ sở hạ tầng, căn hộ cho thuê	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	75.656.955.545	28.272.870.000	89.235.477.114	193.165.302.659
- Tăng do chuyển từ hàng tồn kho bất động sản sang	-	-	67.353.887.460	67.353.887.460
Số dư cuối kỳ	**75.656.955.545**	**28.272.870.000**	**156.589.364.574**	**260.519.190.119**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Số dư đầu năm	23.106.164.656	8.683.195.793	14.506.255.126	46.295.615.575
- Khấu hao trong kỳ	809.165.298	302.383.638	1.417.303.908	2.528.852.844
Số dư cuối kỳ	**23.915.329.954**	**8.985.579.431**	**15.923.559.034**	**48.824.468.419**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	52.550.790.889	19.589.674.207	74.729.221.988	146.869.687.084
Tại ngày cuối kỳ	**51.741.625.591**	**19.287.290.569**	**140.665.805.540**	**211.694.721.700**

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***75.051.606.714***	***75.051.606.714***	***25.287.838.930***	***25.287.838.930***
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	36.586.176.633	36.586.176.633	22.661.745.005	22.661.745.005
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	2.497.945.000	2.497.945.000	2.497.945.000	2.497.945.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	35.967.485.081	35.967.485.081	128.148.925	128.148.925
Bên khác	***331.537.655.230***	***331.537.655.230***	***357.506.031.846***	***357.506.031.846***
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	55.411.117.723	55.411.117.723	67.179.888.262	67.179.888.262
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	78.709.591.367	78.709.591.367	78.608.325.390	78.608.325.390
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	42.795.311.891	42.795.311.891	42.795.311.891	42.795.311.891
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	13.638.805.091	13.638.805.091	19.138.861.545	19.138.861.545
Các nhà cung cấp khác	140.982.829.158	140.982.829.158	149.783.644.758	149.783.644.758
	406.589.261.944	**406.589.261.944**	**382.793.870.776**	**382.793.870.776**

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác	***665.677.989.477***	***1.297.224.629.637***
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
	665.677.989.477	**1.297.224.629.637**

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ số đã tạm nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	1.618.173.853	1.618.173.853	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	26.822.338.168	4.720.140.774	1.476.466.427	-	30.066.012.515
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	11.144.267.923	-	-	-	11.144.267.923
Thuế thu nhập cá nhân	-	177.743.383	1.142.877.915	1.147.320.780	-	173.300.518
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	**38.144.349.474**	**7.485.192.542**	**4.245.961.060**	**-**	**41.383.580.956**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan (Chi phí lãi vay)	***122.032.170***	***41.138.926***
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	72.804.987	24.535.014
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	49.227.183	16.603.912
Bên khác	***2.278.103.173***	***2.207.091.500***
Chi phí lãi vay	2.278.103.173	2.207.091.500
	2.400.135.343	**2.248.230.426**

18 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
Kinh phí công đoàn	726.265.153	675.123.238
Bảo hiểm xã hội	144.407.957	60.989.972
Nhận đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng BĐS 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*
- *Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương*	*2.406.637.660*	*2.407.257.660*
- *Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên*	*106.800.000*	*106.800.000*
- *Dự án Diamond Park Lạng Sơn*	*1.241.167.216*	*1.241.167.216*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	136.279.228.974	135.574.701.405
- *Thu hộ phí bảo trì căn hộ*	*72.519.506.649*	*70.801.670.854*
- *Cổ tức, lợi nhuận 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 khác*	*5.852.530.675*	*6.865.838.901*
	209.960.788.473	**208.809.568.957**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.345.085.787	8.764.929.512
Ông Đinh Quốc Đức - Phải trả về Hợp tác kinh doanh (*)	218.034.386	2.514.702.371
	9.563.120.173	**11.279.631.883**

(*) Khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 0112/HĐHTKD/APHD ngày 01/12/2019 giữa Công ty và ông Đinh Quốc Đức về việc hợp tác để thực hiện dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương (Xây dựng tòa trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê).

19 VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Bên liên quan	***32.893.629.400***	***32.893.629.400***	***-***	***-***	***32.893.629.400***	***32.893.629.400***
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	32.893.629.400	32.893.629.400	-	-	32.893.629.400	32.893.629.400
Bên khác	***91.385.700.000***	***91.385.700.000***	***15.298.500.000***	***35.703.400.000***	***70.980.800.000***	***70.980.800.000***
Vay ngắn hạn các cá nhân	25.259.600.000	25.259.600.000	15.298.500.000	5.662.800.000	34.895.300.000	34.895.300.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	66.126.100.000	66.126.100.000	-	30.040.600.000	36.085.500.000	36.085.500.000
	124.279.329.400	**124.279.329.400**	**15.298.500.000**	**35.703.400.000**	**103.874.429.400**	**103.874.429.400**
b) Vay dài hạn						
Bên liên quan	***97.340.000.000***	***97.340.000.000***	***-***	***-***	***97.340.000.000***	***97.340.000.000***
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	97.340.000.000	97.340.000.000	-	-	97.340.000.000	97.340.000.000
Bên khác	***139.735.500.000***	***139.735.500.000***	***30.772.100.000***	***35.818.400.000***	***134.689.200.000***	***134.689.200.000***
Vay dài hạn các cá nhân	139.735.500.000	139.735.500.000	30.772.100.000	35.818.400.000	134.689.200.000	134.689.200.000
	237.075.500.000	**237.075.500.000**	**30.772.100.000**	**35.818.400.000**	**232.029.200.000**	**232.029.200.000**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(66.126.100.000)	(66.126.100.000)			(36.085.500.000)	(36.085.500.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**170.949.400.000**	**170.949.400.000**			**195.943.700.000**	**195.943.700.000**

20 VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**290.719.601.123**	**2.027.144.531.123**
Lãi trong năm trước	-	-	96.702.814.150	96.702.814.150
Chia cổ tức	-		(52.047.057.900)	(52.047.057.900)
Số dư cuối năm	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**335.375.357.373**	**2.071.800.287.373**
Số dư đầu năm nay	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**335.375.357.373**	**2.071.800.287.373**
Lãi trong kỳ này	-	-	18.266.442.170	18.266.442.170
Số dư cuối kỳ	**1.734.901.930.000**	**1.523.000.000**	**353.641.799.543**	**2.090.066.729.543**

b) Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	173.490.193	173.490.193
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	173.490.193	173.490.193
- *Cổ phiếu phổ thông*	*173.490.193*	*173.490.193*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	173.490.193	173.490.193
- *Cổ phiếu phổ thông*	*173.490.193*	*173.490.193*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu

21 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cho thuê TTTM và văn phòng, tài sản	13.022.379.530	10.716.529.270
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.987.023.470	(467.749.762)
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	518.108.331.540	176.567.862.751
Doanh thu bán hàng hóa	32.170.290.915	49.481.398.167
Doanh thu khác	4.502.400	12.223.900
	565.292.527.855	**236.310.264.326**

22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
	VND	VND
Giá vốn cho thuê TTTM và văn phòng	37.259.531.743	39.449.332.256
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.929.149.000	(445.444.247)
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	377.325.021.882	81.383.649.704
Giá vốn bán hàng hóa	12.220.504.029	22.844.881.611
Giá vốn khác	56.926.047	86.543.967
	428.791.132.701	**143.318.963.291**

23 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.184.134.448	1.941.217.012
	1.184.134.448	**1.941.217.012**

24 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.360.511.567	3.227.434.628
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	20.899.890.748	242.358.364
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	983.014.700	18.902.789
Chi phí tài chính khác	739.404.600	-
	27.982.821.615	**3.488.695.781**

25 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
	VND	VND
Chi phí Marketing, hoa hồng, thưởng nóng bán hàng	99.816.573.425	32.974.383.222
- *Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né*	*99.816.573.425*	*32.974.383.222*
Chi phí bán hàng khác	2.664.039.852	2.020.775.800
	102.480.613.277	**34.995.159.022**

26 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.762.105.779	4.681.070.527
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	16.934.505	103.276.307
Chi phí khấu hao tài sản cố định	223.223.460	217.067.304
Chi phí dịch vụ mua ngoài	688.948.919	1.160.278.748
Chi phí khác bằng tiền	547.724.983	518.495.626
	4.238.937.646	**6.680.188.512**

27 THU NHẬP KHÁC

	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
	VND	VND
Thu phạt thanh lý, phí chuyển nhượng, lãi mua căn hộ	4.500.079.089	7.494.059.791
Thu vi phạm hợp đồng	234.801.704	150.540.817
Các khoản khác	193.145.579	157.661.827
	4.928.026.372	**7.802.262.435**

28 CHI PHÍ KHÁC

	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
	VND	VND
Các khoản khác	717.098.302	589.493.179
	717.098.302	**589.493.179**

29 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	7.194.085.134	56.981.243.988
Các khoản điều chỉnh tăng	641.536.998	8.640.025
- *Chi phí không được trừ*	*641.536.998*	*8.640.025*
Thu nhập chịu thuế TNDN	7.835.622.132	56.989.884.013
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**1.567.124.426**	**11.397.976.803**

30 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư Apec Hòa Bình	Công ty con
Công ty CP In Thái Nguyên	Công ty con
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Apec Land - Huế	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
	VND	VND
Cung cấp hàng hóa dịch vụ	**3.470.672.167**	**125.686.215**
Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	249.786.276	242.350.691
Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	361.698.821	(116.664.476)
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	1.987.023.470	-
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	872.163.600	-
Mua hàng hóa dịch vụ	**240.534.987**	**111.762.141**
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	240.534.987	111.762.141
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	**67.315.068**	**49.863.014**
Công ty CP Tập đoàn APEC Group	67.315.068	49.863.014
Chi phí lãi vay	**40.670.084**	**65.908.276**
Công ty CP In Thái Nguyên	24.268.329	48.536.658
Công ty CP Đầu tư Apec Hòa Bình	16.401.755	17.371.618

31 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Nguyễn Quang Học	**Nguyễn Hữu Đạt**	**Nguyễn Mạnh Cường**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2025

IDJ VIET NAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter II/2025

CONTENTS

	Page
Report of the Board of Directors	2 -3
Separate Statement of Financial position	4 - 6
Separate Statement of Income	7
Separate Statement of Cash flows	8 - 9
Notes to the Separate Financial Statements	10 - 34

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors of IDJ Viet Nam Investment Joint Stock Company ("the Company") presents its report and the Company's Separate Financial Statements for the Quarter II/2025.

THE COMPANY

IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company is a joint stock company operating in accordance with the 1st Business Registration Certificate No. 0102186593 on 15/03/2007 granted by Hanoi Authority for Planning and Investment and 24th change on 18/11/2024.

The Company's head office is located at: 3rd Floor, Grand Plaza Shopping Center, 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City.

BOARD OF MANAGEMENT, BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF SUPERVISION

The members of the Board of Management during the fiscal year and to the reporting date are:

Mr. Nguyen Duc Quan	Chairman
Mr. Nguyen Manh Cuong	Member
Mr. Ngo Thanh Trung	Member
Ms. Nguyen Thi Ngoc Ha	Member

The members of the Board of Directors during the fiscal year and to the reporting date are:

Mr. Nguyen Manh Cuong	General Director

The members of the Board of Supervision are:

Ms. Dau Thi Thao	Manager	(Appointed on 05/06/2025)
Ms. Nguyen Thu Huong	Manager	(Resigned on 05/06/2025)
Ms. Hoa Thi Hoe	Member	(Resigned on 14/01/2025)
Ms. Ngo Thi Thanh Sac	Member	(Appointed on 05/06/2025)
Ms. Vu Thi Dinh	Member	(Appointed on 05/06/2025)

STATEMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS' RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Directors is responsible for the Separate Financial Statements which give a true and fair view of the financial position of the Company, its operating results and its cash flows for the year. In preparing those Separate Financial Statements, the Board of Directors is required to:

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessary by the Board of Directors and Board of Management to ensure the preparation and presentation of Separate Financial Statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Separate Financial Statements;
- Prepare the Separate Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of Financial Statements;

- Prepare the Separate Financial Statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of Directors is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Company, with reasonable accuracy at any time and to ensure that the Separate Financial Statements comply with the current State's regulations. It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Directors confirms that the Separate Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 30 June 2025, its operation results and cash flows in the year 2025 of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Financial Statements.

On behalf of the Board of Directors

M.S.D.N: 0102180... CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

Nguyen Manh Cuong
General Director
Ha Noi, 30 July 2025

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2025

Code	ASSETS	Note	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. CURRENT ASSETS**		**2,278,190,070,979**	**2,797,545,917,443**
110	**I. Cash and cash equivalents**	**3**	**72,409,430,779**	**107,079,092,434**
111	1. Cash		13,609,430,779	36,279,092,434
112	2. Cash equivalents		58,800,000,000	70,800,000,000
120	**II. Short-term investments**	**4**	**93,470,713,538**	**91,470,713,538**
121	1. Trading securities		11,212,500,000	11,212,500,000
122	2. Provision for diminution in value of trading securities		(4,029,377,462)	(4,029,377,462)
123	3. Held-to-maturity investments		86,287,591,000	84,287,591,000
130	**III. Short-term receivables**		**1,186,642,810,208**	**1,171,247,353,011**
131	1. Short-term trade receivables	5	294,176,678,845	274,240,988,930
132	2. Short-term prepayments to suppliers	6	35,184,941,417	42,908,918,254
135	3. Short-term loan receivable	7	529,488,508,905	528,468,508,905
136	4. Other short-term receivables	8	342,662,307,881	339,515,549,062
137	5. Provision for short-term doubtful debts		(14,869,626,840)	(13,886,612,140)
140	**IV. Inventories**	**10**	**913,715,387,623**	**1,415,278,041,544**
141	1. Inventories		913,715,387,623	1,415,278,041,544
150	**V. Other short-term assets**		**11,951,728,831**	**12,470,716,916**
151	1. Short-term prepaid expenses	11	4,041,668,333	6,743,372,407
152	2. Taxes and other receivables from State budget		7,910,060,498	5,727,344,509

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2025
(Continued)

Code	ASSETS	Note	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**1,448,891,500,856**	**1,512,687,216,037**
210	**I. Long-term receivables**		**777,216,146,713**	**790,058,500,768**
211	1. Long-term trade receivables	5	27,825,100,402	40,667,454,457
216	2. Other long-term receivables	8	749,691,046,311	749,691,046,311
219	3. Provision for long-term doubtful debts		(300,000,000)	(300,000,000)
220	**II. Fixed assets**		**2,329,928,721**	**2,811,609,162**
221	1. Tangible fixed assets	12	2,286,094,490	2,758,941,599
222	*- Historical cost*		*6,603,027,713*	*6,603,027,713*
223	*- Accumulated depreciation*		*(4,316,933,223)*	*(3,844,086,114)*
227	2. Intangible fixed assets		43,834,231	52,667,563
228	*- Historical cost*		*110,420,000*	*110,420,000*
229	*- Accumulated depreciation*		*(66,585,769)*	*(57,752,437)*
230	**III. Investment properties**	**13**	**211,694,721,700**	**146,869,687,084**
231	- Historical cost		260,519,190,119	193,165,302,659
232	- Accumulated depreciation		(48,824,468,419)	(46,295,615,575)
240	**IV. Long-term assets in progress**		**29,666,097,988**	**-**
242	1. Construction in progress		29,666,097,988	-
250	**V. Long-term investments**	**4**	**244,821,994,783**	**244,821,994,783**
251	1. Investments in subsidiaries		216,427,856,000	216,427,856,000
252	2. Investments in joint ventures and associate		29,880,000,000	29,880,000,000
253	3. Equity investments in other entities		24,177,500,000	24,177,500,000
254	4. Provision for devaluation of long-term investments		(25,663,361,217)	(25,663,361,217)
260	**V. Other long-term assets**		**183,162,610,951**	**328,125,424,240**
261	1. Long-term prepaid expenses	11	183,162,610,951	328,125,424,240
270	**TOTAL ASSETS**		**3,727,081,571,835**	**4,310,233,133,480**

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2025
(Continued)

Code	CAPITAL	Note	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. LIABILITIES**		**1,637,014,842,292**	**2,238,432,846,107**
310	**I. Current liabilities**		**1,431,508,022,119**	**2,056,203,814,224**
311	1. Short-term trade payables	14	406,589,261,944	382,793,870,776
312	2. Short-term prepayments from customers	15	665,677,989,477	1,297,224,629,637
313	3. Taxes and other payables to State budget	16	41,383,580,956	38,144,349,474
314	4. Payables to employees		938,292,650	2,020,291,678
315	5. Short-term accrued expenses	17	2,400,135,343	2,248,230,426
319	6. Other short-term payables	18	209,960,788,473	208,809,568,957
320	7. Short-term borrowings and finance lease liabilities	19	103,874,429,400	124,279,329,400
322	8. Bonus and welfare fund		683,543,876	683,543,876
330	**II. Non-current liabilities**		**205,506,820,173**	**182,229,031,883**
337	1. Other long-term payables	18	9,563,120,173	11,279,631,883
338	2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	19	195,943,700,000	170,949,400,000
400	**D. OWNER'S EQUITY**		**2,090,066,729,543**	**2,071,800,287,373**
410	**I. Owner's equity**	**20**	**2,090,066,729,543**	**2,071,800,287,373**
411	1. Contributed capital		1,734,901,930,000	1,734,901,930,000
411a	*- Ordinary shares with voting rights*		*1,734,901,930,000*	*1,734,901,930,000*
412	2. Share Premium		1,523,000,000	1,523,000,000
421	3. Retained earnings		353,641,799,543	335,375,357,373
421a	*- Retained earnings accumulated till the end of the previous year*		*335,375,357,373*	*238,672,543,223*
421b	*- Retained earnings of the current year*		*18,266,442,170*	*96,702,814,150*
440	**TOTAL CAPITAL**		**3,727,081,571,835**	**4,310,233,133,480**

M.S.D.N: 0102186593 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Nguyen Quang Hoc	**Nguyen Huu Dat**	**Nguyen Manh Cuong**
Preparer	Chief Accountant	General Director
		Ha Noi, 30 July 2025

SEPARATE STATEMENT OF INCOME

Quarter II/2025

Code	ITEMS	Note	Quarter II/2025	Quarter II/2024	From 01/01/2025 to 30/06/2025	From 01/01/2024 to 30/06/2024
01	**1. Revenue from sales of goods and rendering of services**	**21**	**565,292,527,855**	**236,310,264,326**	**670,310,810,941**	**304,015,968,462**
10	**2. Net revenue from sales of goods and rendering of services**		**565,292,527,855**	**236,310,264,326**	**670,310,810,941**	**304,015,968,462**
11	**3. Cost of goods sold**	**22**	**428,791,132,701**	**143,318,963,291**	**487,372,714,128**	**179,189,157,928**
20	**4. Gross profit from sales of goods and rendering of services**		**136,501,395,154**	**92,991,301,035**	**182,938,096,813**	**124,826,810,534**
21	5. Financial income	23	1,184,134,448	1,941,217,012	2,413,635,594	2,691,308,496
22	6. Financial expense	24	27,982,821,615	3,488,695,781	38,810,155,918	10,053,100,834
23	*In which: Interest expense*		*5,360,511,567*	*3,227,434,628*	10,422,892,624	*6,713,884,950*
25	7. Selling expense	25	102,480,613,277	34,995,159,022	122,581,837,957	43,556,165,953
26	8. General and administrative expense	26	4,238,937,646	6,680,188,512	9,067,695,354	13,349,971,991
30	**9. Net profit from operating activities**		**2,983,157,064**	**49,768,474,732**	**14,892,043,178**	**60,558,880,252**
31	10. Other income	27	4,928,026,372	7,802,262,435	13,065,958,635	17,488,014,755
32	11. Other expense	28	717,098,302	589,493,179	4,971,418,869	1,305,180,304
40	**12. Other profit**		**4,210,928,070**	**7,212,769,256**	**8,094,539,766**	**16,182,834,451**
50	**13. Total net profit before tax**		**7,194,085,134**	**56,981,243,988**	**22,986,582,944**	**76,741,714,703**
51	14. Current corporate income tax expense	29	1,567,124,426	11,397,976,803	4,720,140,774	15,393,571,530
60	**15. Profit after corporate income tax**		**5,626,960,708**	**45,583,267,185**	**18,266,442,170**	**61,348,143,173**

Nguyen Quang Hoc
Preparer

Nguyen Huu Dat
Chief Accountant

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Nguyen Manh Cuong
General Director
Ha Noi, 30 July 2025

SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/01/2025 to 30/06/2025

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/01/2025 to 30/06/2025	From 01/01/2024 to 30/06/2024
			VND	VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	***1. Profit before tax***		***22,986,582,944***	***76,741,714,703***
	2. Adjustment for:		***12,002,805,015***	***6,495,582,151***
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		3,010,533,285	2,454,102,908
03	- Provisions		983,014,700	18,902,789
05	- Gains / losses from investment		(2,413,635,594)	(2,691,308,496)
06	- Interest expense		10,422,892,624	6,713,884,950
08	***3. Operating profit before changes in working capital***		***34,989,387,959***	***83,237,296,854***
09	- Increase or decrease in receivables		(4,119,195,683)	52,349,568,569
10	- Increase or decrease in inventories		434,208,766,461	66,396,706,458
11	- Increase or decrease in payables		(639,069,081,067)	(266,501,438,933)
12	- Increase or decrease in prepaid expenses		147,664,517,363	26,570,262,336
14	- Interest paid		(10,270,987,707)	(7,339,210,460)
15	- Corporate income tax paid		(1,476,466,427)	(10,585,682,512)
20	***Net cash flow from operating activities***		***(38,073,059,101)***	***(55,872,497,688)***
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
23	1. Loans and purchase of debt instruments from other entities		(3,020,000,000)	(27,500,000,000)
24	2. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		-	63,887,591,000
27	3. Interest and dividend received		1,833,997,446	1,299,135,347
30	***Net cash flow from investing activities***		***(1,186,002,554)***	***37,686,726,347***
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	1. Proceeds from borrowings		46,070,600,000	3,807,800,000
34	2. Repayment of principal		(41,481,200,000)	(17,053,000,000)
40	***Net cash flow from financing activities***		***4,589,400,000***	***(13,245,200,000)***

SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/01/2025 to 30/06/2025
(Indirect method)
(Continued)

Code	ITEMS	Note	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
50	Net cash flows in the year		(34,669,661,655)	(31,430,971,341)
60	Cash and cash equivalents at the		107,079,092,434	87,211,149,309
70	Cash and cash equivalents at the end of the year	3	72,409,430,779	55,780,177,968

Nguyen Quang Hoc	**Nguyen Huu Dat**	**Nguyen Manh Cuong**
Preparer	Chief Accountant	General Director
		Ha Noi, 30 July 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter II/2025

1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

Form of ownership

IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company is a joint stock company operating in accordance with the 1st Business Registration Certificate No. 0102186593 on 15/03/2007 granted by Hanoi Authority for Planning and Investment and 24th change on 18/11/2024.

The Company's head office is located at: 3rd Floor, Grand Plaza Shopping Center, 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City.

The company is currently listed on the Hanoi Stock Exchange. Stock code: IDJ

Operating fields

The operating field of the Company include Trading real estate, construction, installation and agricultural production.

Principal activities

The principal activities of the Company include:

- Trading real estate, land use right of owners, users or lessees;
- Consulting, brokerage, real estate auction, land use right auction;
- Constructing other civil engineering works;
- Trading agricultural products.

Information of Subsidiaries, Associates and Joint ventures of the Company is provided in Note No 04.

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1. Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from 01 January and ends as at 31 December.
The Company maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND)

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies
The Company applies Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance and the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System
The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplementary documents issued by the State. Financial Statements are prepared and presented in accordance with regulations of each standard and supplementary document as well as with current Accounting Standards and Accounting System.

2.3. Basis for preparation of the Separate Financial Statements

The Separate Financial Statements are presented based on historical cost principle.

The Users of this Separate Financial Statements should study the Separate Financial Statements combined with the Consolidated Financial Statements of the Company and its subsidiaries for the fiscal year ended as at 30 July 2025 in order to gain enough information regarding the financial position, operating results and cash flows of the Company.

2.4. Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits and monetary.

Cash equivalents are short-term investments with the maturity of not over than 3 months from the date of investment, that are highly liquid and readily convertible into known amount of cash and that are subject to an insignificant risk of conversion into cash.

2.5. Financial investments

Trading securities are initially recognized at original cost which includes purchase prices plus any directly attributable transaction costs such as brokerage, transaction fee, cost of information provision, taxes, bank's fees and charges. After initial recognition, trading securities are measured at original cost less provision for diminution in value of trading securities. Upon liquidation or transfer, cost of trading securities is determined using first in first out method or weighted average method.

Investments held to maturity comprise term deposits held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments.

Investments in subsidiaries, joint ventures or associates are recorded in the accounting books according to the valuation results of equitized enterprise which have been approved and announced by competent authorities. The value of these investments is measured at cost less provision for devaluation of investments.

Provision for devaluation of investments is made at the end of the year as follows:
- With regard to investments in trading securities: the provision shall be made on the basis of the excess of original cost of the investments recorded in the accounting book over their market value at the provision date.
- With regard to investments in subsidiaries, joint ventures or associates: the provision shall be made based on the Financial Statements of subsidiaries, joint ventures or associates at the provision date. Provision for investment devaluation is made when the investee has suffered loss, except where such loss was planned when making the investment decision.
- With regard to investments held to maturity: the provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

2.6. Receivables

The receivables shall be recorded in details in terms of due date, entities receivable, types of currency and other factors according to requirements for management of the Company.

The provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and for receivables that are not due but difficult to be recovered. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be based on the due date stipulated in the initial sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the case where the debts are not due but the debtor is in bankruptcy, in dissolution, or missing and making fleeing.

2.7. Inventories

Inventories are initially recognized at original cost including purchase price, processing cost and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the reporting date, inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

The cost of inventory is calculated using weighted average method.

Inventory is recorded by perpetual.

Provision for devaluation of inventories made at the end of the period is based on the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

2.8. Fixed assets

Fixed assets are initially stated at the historical cost. During the using time, fixed assets are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.

Fixed assets are depreciated (amortised) using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

- Buildings, structures	05 years
- Machinery, equipment	05 years
- Vehicles, Transportation equipment	06 years
- Office equipment and furniture	03 years

2.9. Investment properties

Investment properties are initially recognised at historical cost.

Investment properties held for operating lease are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.

An item of owner-occupied property or inventories only becomes an investment property when its using purposes has been changed, evidenced by commencement of stopping using that item and starting to operate leasing for the third party or completing the construction period. The investment property is transferred to owner-occupied property or inventories only where it undergoes a change in use, evidenced by commencement of starting using the assets by owner or development with a view to sale. The transferring from investment property to owner-occupied property or inventories will not change the original cost and carrying amount of asset as at the date of transfer.

2.10. Prepaid expenses

The expenses incurred but related to operating results of several accounting periods are recorded as prepaid expenses and are allocated to the operating results in the following accounting periods.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each accounting period should be based on the nature of those expenses to select a reasonable allocation method and criteria.

Types of prepaid expenses include:
- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million dongs and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis from 1 to 3 years.

- Goodwill arising from the equitization of state-owned enterprise is allocated gradually within no more than 3 years.

2.11. Payables

The payables shall be recorded in details in terms of due date, entities payable, types of currency and other factors according to the requirements for management of the Company. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the separate financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

2.12. Borrowings

The value of finance lease liabilities is recognized at the payable amount equal to the present value of minimum lease payments or the fair value of leased assets.

2.13. Borrowing costs

Borrowing costs are recognized as operating expenses in the year, in which it is incurred excepting those which are directly attributable to the construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of that asset in accordance with VAS No. 16 "Borrowing costs". Besides, regarding borrowings serving the construction of fixed assets and investment properties, the interests shall be capitalized even when the construction duration is under 12 months.

2.14. Accrued expenses

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the reporting period, but the payments for such goods or services have not been made and other payables such as annual leave salary, expenses arising from seasonal cessation of production, interest expenses, accrued expenses to estimate the cost of goods sold estate, etc. which are recorded as operating expenses of the reporting year.

Accrued expenses to estimate the cost of real estate sold: The accrual is temporarily calculated based on the difference between the cost according to the estimated unit cost of the real estate sold (determined by area) and the actual accumulated cost occurred.

The recording of accrued expenses as operating expenses during the year shall be carried out under the matching principle between revenues and expenses during the year. Accrued expenses are settled with actual expenses incurred. The difference between accrued and actual expenses is reverted.

2.15. Vốn chủ sở hữu

Owner's equity is stated at actually contributed capital of owners.

Share premium is recorded at the difference between the par value with costs directly attributable to the issuance of shares and issue price of shares (including the case of re-issuing treasury shares) and can be a positive premium (if the issue price is higher than par value and costs directly attributable to the issuance of shares) or negative premium (if the issue price is lower than par value and costs directly attributable to the issuance of shares).

Retained earnings are used to present the Company's operating results (profit, loss) after corporate income tax and profit appropriation or loss handling of the Company. Net profit can be distributed to investors based on capital contribution rate after being approved by General Meeting of Shareholders and after being appropriated to funds in accordance with the Company's Articles of Incorporation and Vietnamese statutory requirements.

Dividends to be paid to shareholders are recognised as a payable in Statement of Financial position after the announcement of dividend payment from the Board of Management.

2.16. Revenues

Revenue from providing prize-winning game machine is determined by the total amount remained after the Club pays bonus to the customer (equal to the total amount deposited by the player into the game machine minus (-) the bonus amount paid to the player).

Financial income

Revenue arising from interests, royalties, dividends, distributed profits and other financial income shall be recognised when:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- The amount of the revenue can be measured reliably.

Dividend income shall be recognised when the Company's right to receive dividend is established.

2.17. Giá vốn hàng bán

The recognition of cost of goods sold is matched against revenue in the period and complies with the prudence principle. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, abnormal expenses and losses of inventories after deducting the responsibility of collective and individuals concerned, etc. is recognized fully and promptly into cost of goods sold in the year.

2.18. Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
- Provision for diminution in value of trading securities price; provision for losses from investment in other entities, exchange loss, and others...

The above items are recorded by the total amount arising in the year without offsetting against financial incomeh.

2.19. Corporate income tax

a) Current corporate income tax expenses

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during the year and current corporate income tax rate.

b) Current corporate income tax rate

The Company is subject to corporate income tax rate of 20% for business activities for the fiscal year ended as at 30 June 2025.

2.20. Related Parties

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Company's related parties include:

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel including directors and employees of the Company, the close family members of these individuals;
- Enterprises that the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting power or have significant influence on these enterprises.

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of Separate Financial Statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

3 CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash on hand	728,403,827	12,530,293
Demand deposits	12,881,026,952	36,266,562,141
Cash equivalents	58,800,000,000	70,800,000,000
	72,409,430,779	**107,079,092,434**

4 FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

	30/06/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term investments				
Term deposits	86,287,591,000	-	84,287,591,000	-
	86,287,591,000	**-**	**84,287,591,000**	**-**

b) Trading securities

	30/06/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Total value of shares of unlisted joint stock company				
- DPA Investment Joint Stock Company (391.250 shares)	3,912,500,000	-	3,912,500,000	-
- Dreamworks Corporation (730.000 shares)	7,300,000,000	(4,029,377,462)	7,300,000,000	(4,029,377,462)
	11,212,500,000	**(4,029,377,462)**	**11,212,500,000**	**(4,029,377,462)**

4 FINANCIAL INVESTMENTS

c) Equity investments in other entities

	Rate of interest	30/06/2025		01/01/2025	
		Original cost	Provision	Original cost	Provision
		VND	VND	VND	VND
Investments in subsidiaries		**216,427,856,000**	**(17,755,830,087)**	**216,427,856,000**	**(17,755,830,087)**
- Thai Nguyen Printing Joint Stock Company	99.90%	120,127,856,000	(17,197,007,013)	120,127,856,000	(17,197,007,013)
- Apec Hoa Binh Investment Joint Stock Company	69.98%	96,300,000,000	(558,823,074)	96,300,000,000	(558,823,074)
Investments in associates		**29,880,000,000**	**(17,310,183)**	**29,880,000,000**	**(17,310,183)**
- ASC Construction Investment Consulting Joint Stock Company	37.00%	7,400,000,000	(17,310,183)	7,400,000,000	(17,310,183)
- Dubai International Investments Corporation	40.00%	22,480,000,000	-	22,480,000,000	-
Investments in other entities		**24,177,500,000**	**(7,890,220,947)**	**24,177,500,000**	**(7,890,220,947)**
- Mandala Real Estate Management and Operation JSC	19.00%	1,500,000,000	(1,500,000,000)	1,500,000,000	(1,500,000,000)
- Mandala Hotel Management & Services JSC COMPANY	19.00%	17,000,000,000	(6,039,248,130)	17,000,000,000	(6,039,248,130)
- IDJ Asset Management JSC	4.50%	990,000,000	(350,972,817)	990,000,000	(350,972,817)
- Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	6.42%	4,687,500,000	-	4,687,500,000	-
		270,485,356,000	**(25,663,361,217)**	**270,485,356,000**	**(25,663,361,217)**

5 TRADE RECEIVABLES

	30/06/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) Short-term				
Related parties	***172,682,342,811***	-	***157,908,559,621***	-
Apec Group Corporation	88,824,594,877	-	75,982,240,823	-
Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	14,771,439,930	-	12,796,220,113	-
Asia Pacific Investment Corporation	33,187,336,505	-	34,187,336,506	-
Asia Pacific Investment Company Limited - Bac Ninh	34,710,365,042	-	33,754,155,722	-
APEC Land Hue Joint Stock Company	1,188,606,457	-	1,188,606,457	-
Others	***121,494,336,034***	-	***116,332,429,309***	-
Receivables from real estate customers	64,829,910,856	-	69,095,352,063	-
+ *Diamondpark Lang Son Project*	*26,059,898,517*	-	*28,813,835,645*	-
+ *Mandala Hotel & Suites Hai Duong Project*	*5,718,013,161*	-	*6,588,589,413*	-
+ *Apec Mandala Wyndham Mui Ne Project*	*33,051,999,178*	-	*33,692,927,005*	-
Mandala Hotel Management and Services Joint Stock Company	*53,070,208,775*	-	*43,622,095,839*	-
Other customers	3,594,216,403	(3,587,998,319)	3,614,981,407	(3,587,998,319)
	294,176,678,845	**(3,587,998,319)**	**274,240,988,930**	**(3,587,998,319)**
b) Long-term				
Related parties	***27,825,100,402***	-	***40,667,454,457***	-
Apec Group Corporation	27,825,100,402	-	40,667,454,457	-
	27,825,100,402	-	**40,667,454,457**	-

6 SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	30/06/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Others	***35,184,941,417***	**-**	***42,908,918,254***	**-**
Binh Thuan Water Supply and Drainage Joint Stock Company	6,886,476,961	-	8,098,596,961	-
Viettel Construction Joint Stock Corporation	292,151,967	-	4,066,221,428	-
Others	28,006,312,489	-	30,744,099,865	-
	35,184,941,417	**-**	**42,908,918,254**	**-**

7 SHORT-TERM LOAN RECEIVABLES

	30/06/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	***2,700,000,000***	**-**	***2,700,000,000***	**-**
Apec Group Corporation	2,700,000,000		2,700,000,000	-
Others	***526,788,508,905***	**-**	***525,768,508,905***	**-**
Apec Finance Joint Stock Company	100,422,000,000	-	100,422,000,000	-
5 Star Vietnam Social Housing Development Investment Group Joint Stock Company	310,802,000,000	-	310,802,000,000	-
Mandala Tourism and Hotel Joint Stock Company	99,934,958,905	-	99,934,958,905	-
Apec Thai Nguyen Investment Joint Stock Company	9,310,000,000	-	8,290,000,000	-
Loc Phat Binh Thuan Company Limited	4,000,000,000	-	4,000,000,000	-
Duc Phu Gia Binh Thuan Company Limited	1,550,000,000	-	1,550,000,000	-
Phuc Thinh Investment Tourism Service Joint Stock Company	769,550,000	-	769,550,000	-
	529,488,508,905	**-**	**528,468,508,905**	**-**

8 OTHER RECEIVABLES

	30/06/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) Short-term				
Advance	217,673,992,883	-	215,563,969,799	-
Mortgages	12,000,000	-	12,000,000	-
Other receivables	124,976,314,998	(10,298,613,821)	123,939,579,263	(10,298,613,821)
- *Service fee payments from investors*	*9,783,650,021*	*(9,783,650,021)*	*9,783,650,021*	*(9,783,650,021)*
- *Lang Son City Construction Investment Project Management Board*	*2,940,000,000*	-	*2,940,000,000*	-
- *Loan interest receivable*	*57,372,415,933*	-	*56,792,777,785*	-
- *Electricity and water bills receivable from Mandala Real Estate Management and Operation JSC*	*10,781,266,610*	-	*10,423,195,540*	-
- *Electricity and water bills receivable from Mandala Hotel & Service Management JSC*	*12,306,167,360*	-	*11,417,403,168*	-
- *Provisional corporate income tax of 1% of real estate*	*16,681,806,987*	-	*16,665,660,911*	-
- *Asia Pacific Investment Corporation*	*7,949,955,881*	-	*9,714,339,443*	-
- *Others*	*7,161,052,206*	*(514,963,800)*	*6,202,552,395*	*(514,963,800)*
	342,662,307,881	**(10,298,613,821)**	**339,515,549,062**	**(10,298,613,821)**
b) Long-term				
Mortgages	448,136,071	-	448,136,071	-
Loan	300,000,000	(300,000,000)	300,000,000	(300,000,000)
Investment cooperation receivable	748,942,910,240	(983,014,700)	748,942,910,240	-
- *APEC Group Corporation*	*270,346,177,108*	-	*270,346,177,108*	-
- *Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company*	*177,745,460,754*	-	*177,745,460,754*	-
- *Apec Holding Investment Joint Stock Company*	*288,851,272,378*	-	*288,851,272,378*	-
- *Mandala Health Care and Medical Services, Resort Joint Stock Company*	*12,000,000,000*	*(983,014,700)*	*12,000,000,000*	-
	749,691,046,311	**(1,283,014,700)**	**749,691,046,311**	**(300,000,000)**

8 OTHER RECEIVABLES

	30/06/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
c) In which: Other payables from related parties				
- Asia Pacific Investment Joint Stock Company	8,185,572,319	-	9,949,955,881	-
- APEC Group Corporation	271,631,020,025	-	271,497,129,615	-
- Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	177,745,460,754	-	177,745,460,754	-
	457,562,053,098	**-**	**459,192,546,250**	**-**

9 DOUBTFUL DEBTS

Receivables and debts that are overdue or not due but difficult to be recovered:

	30/06/2025		01/01/2025	
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value
	VND	VND	VND	VND
Service fee payments from investors	9,783,650,021	-	9,783,650,021	-
Advance from retired individual	214,963,800	-	214,963,800	-
Receivables from business cooperation at Funworld project	300,000,000	-	300,000,000	-
Marketing Fee Receivable from Individual	3,587,998,319	-	3,587,998,319	-
Ms. Dinh Thi Lan Huong	300,000,000	-	300,000,000	-
Others	12,000,000,000	11,016,985,300	-	-
	26,186,612,140	**11,016,985,300**	**14,186,612,140**	**-**

10 INVENTORIES

	30/06/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Raw materials	4,187,792	-	10,192,615	-
Tools and supplies	648,000,000	-	-	-
Work in progress	235,998,320,920	-	235,006,921,617	-
- Apec Mandala Grand Phu Yen Project	*118,973,274,874*	-	*118,709,638,510*	-
- Apec Diamondpark Lang Son Project - Phase 2	*96,502,038,302*	-	*96,502,038,302*	-
- Others Projects	*20,523,007,744*	-	*19,795,244,805*	-
Real estate products	553,234,586,144	-	1,056,430,634,545	-
- Apec Mandala Wyndham Mui Ne Project	*484,863,085,580*	-	*980,836,128,237*	-
- Apec Mandala Hotel & Suites Hai Duong Project	*68,371,500,564*	-	*67,345,336,828*	-
- Apec Diamondpark Lang Son Project - Shophouse	-	-	*8,249,169,480*	-
Real estate goods	123,819,531,657	-	123,819,531,657	-
Others goods	10,761,110	-	10,761,110	-
	913,715,387,623	**-**	**1,415,278,041,544**	**-**

11 PREPAID EXPENSES

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term		
Cost of leasing shopping mall space	330,536,798	371,806,169
Project sales costs	3,655,273,783	6,218,045,551
Others	55,857,752	153,520,687
	4,041,668,333	**6,743,372,407**
b) Long-term		
Cost of complete interior design of shopping mall office	3,406,207,066	3,453,733,288
Cost of renting exhaust system, gas supply, glass wall	1,255,458,413	1,274,726,717
Project sales costs	161,321,488,825	298,650,963,025
- *Apec Mandala Wyndham Mui Ne Project*	*145,252,428,782*	*280,800,357,321*
- *Apec Diamondpark Lang Son Project*	*4,536,100,722*	*6,317,646,383*
- *Mandala Hotel & Suites Hai Duong Project*	*4,615,345,882*	*4,615,345,882*
- *Mandala Grand Phu Yen Project*	*6,917,613,439*	*6,917,613,439*
Wyndham Mui Ne apartment rental cost	*16,458,245,333*	*23,723,384,180*
Others	721,211,314	1,022,617,030
	183,162,610,951	**328,125,424,240**

12 TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Vehicles, transportation	Management equipment	**Total**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Historical cost					
Beginning balance	4,414,446,196	159,635,920	586,286,018	1,442,659,579	6,603,027,713
Ending balance of the year	**4,414,446,196**	**159,635,920**	**586,286,018**	**1,442,659,579**	**6,603,027,713**
Accumulated depreciation					
Beginning balance	2,398,230,828	119,283,522	46,477,371	1,280,094,393	3,844,086,114
- Depreciation for the period	374,493,216	15,963,594	37,708,416	44,681,883	472,847,109
Ending balance of the period	**2,772,724,044**	**135,247,116**	**84,185,787**	**1,324,776,276**	**4,316,933,223**
Net carrying amount					
Beginning balance	2,016,215,368	40,352,398	539,808,647	162,565,186	2,758,941,599
Ending balance	**1,641,722,152**	**24,388,804**	**502,100,231**	**117,883,303**	**2,286,094,490**

Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 999,941,197.

13 INVESTMENT PROPERTIES

	Grand Plaza Shopping Center (5 floors)	Parking Basement Grand Plaza Shopping Center	Office lots, apartments for rent	Total
	VND	VND	VND	VND
Historical cost				
Beginning balance	75,656,955,545	28,272,870,000	89,235,477,114	193,165,302,659
- Increase due to transfer from real estate inventory	-	-	67,353,887,460	67,353,887,460
Ending balance of the period	**75,656,955,545**	**28,272,870,000**	**156,589,364,574**	**260,519,190,119**
Accumulated depreciation				
Beginning balance	23,106,164,656	8,683,195,793	14,506,255,126	46,295,615,575
- Depreciation for the period	809,165,298	302,383,638	1,417,303,908	2,528,852,844
Ending balance of the period	**23,915,329,954**	**8,985,579,431**	**15,923,559,034**	**48,824,468,419**
Net carrying amount				
Beginning balance	52,550,790,889	19,589,674,207	74,729,221,988	146,869,687,084
Ending balance	**51,741,625,591**	**19,287,290,569**	**140,665,805,540**	**211,694,721,700**

Fair value of investment properties has not been appraised and determined exactly as at 30 July 2025. However, based on leasing activities and market price of these assets, the Board of Management believed that fair value of investment properties is higher than their carry amount as at the end of year.

14 SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	30/06/2025		01/01/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
Related parties	***75,051,606,714***	***75,051,606,714***	***25,287,838,930***	***25,287,838,930***
Asia Pacific Investment Joint Stock Company	36,586,176,633	36,586,176,633	22,661,745,005	22,661,745,005
Asia Pacific Securities Joint Stock Company	2,497,945,000	2,497,945,000	2,497,945,000	2,497,945,000
APEC Group Corporation	35,967,485,081	35,967,485,081	128,148,925	128,148,925
Others	***331,537,655,230***	***331,537,655,230***	***357,506,031,846***	***357,506,031,846***
Ricons Construction Investment Group Joint Stock Company	55,411,117,723	55,411,117,723	67,179,888,262	67,179,888,262
Delta Construction Group Co., Ltd.	78,709,591,367	78,709,591,367	78,608,325,390	78,608,325,390
Vina 2 Investment and Construction Joint Stock Company	42,795,311,891	42,795,311,891	42,795,311,891	42,795,311,891
CDC Hanoi Joint Stock Company	13,638,805,091	13,638,805,091	19,138,861,545	19,138,861,545
Other suppliers	140,982,829,158	140,982,829,158	149,783,644,758	149,783,644,758
	406,589,261,944	**406,589,261,944**	**382,793,870,776**	**382,793,870,776**

15 PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Others	***665,677,989,477***	***1,297,224,629,637***
Advance payment from real estate project customers	665,676,684,386	1,297,223,188,116
- *Apec Diamondpark Lang Son Project*	*1,142,270,605*	*14,839,883,989*
- *Apec Mandala Hotel & Suites Hai Duong Project*	*8,506,880,637*	*8,436,686,081*
- *Apec Mandala Wyndham Mui Ne Project*	*656,027,533,144*	*1,273,946,618,046*
Prepayments from other customers	1,305,091	1,441,521
	665,677,989,477	**1,297,224,629,637**

16 TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Tax receivable at the beginning of year	Tax payable at the beginning of year	Tax payable in the period	Actual amount paid/offset of provisional amount paid during the period	Tax receivable at the end of the period	Tax payable at the end of the period
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Value-added tax	-	-	1,618,173,853	1,618,173,853	-	-
Corporate income tax	-	26,822,338,168	4,720,140,774	1,476,466,427	-	30,066,012,515
Provisional corporate income tax payment for amount received in advance from real estate transfer activities	-	11,144,267,923	-	-	-	11,144,267,923
Personal income tax	-	177,743,383	1,142,877,915	1,147,320,780	-	173,300,518
Other taxes	-	-	4,000,000	4,000,000	-	-
	-	**38,144,349,474**	**7,485,192,542**	**4,245,961,060**	**-**	**41,383,580,956**

The Company's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations on many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the Separate Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

17 SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Related parties (Interest expense)	***122,032,170***	***41,138,926***
Thai Nguyen Printing Joint Stock Company	72,804,987	24,535,014
Apec Hoa Binh Investment Joint Stock Company	49,227,183	16,603,912
Others	***2,278,103,173***	***2,207,091,500***
Interest expense	2,278,103,173	2,207,091,500
	2,400,135,343	**2,248,230,426**

18 OTHER PAYABLES

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term		
Surplus of assets awaiting resolution	3,700,000	3,700,000
Trade union fee	726,265,153	675,123,238
Social insurance	144,407,957	60,989,972
Receive deposit for real estate transfer contracts of Projects	72,807,186,389	72,495,054,342
- *Apec Mandala Wyndham Mui Ne Project*	*69,052,581,513*	*68,739,829,466*
- *Apec Mandala Hotel & Suites Hai Duong Project*	*2,406,637,660*	*2,407,257,660*
- *Apec Mandala Grand Phu Yen Project*	*106,800,000*	*106,800,000*
- *Diamond Park Lang Son Project*	*1,241,167,216*	*1,241,167,216*
Other payables	136,279,228,974	135,574,701,405
- *Collect apartment maintenance fees*	*72,519,506,649*	*70,801,670,854*
- *Dividends, profits payable*	*52,427,691,650*	*52,427,691,650*
- *Truong Giang Construction Joint Stock Company - must pay for share transfer*	*4,687,500,000*	*4,687,500,000*
- *Mr. Tran Duc Thanh - must pay for share transfer*	*792,000,000*	*792,000,000*
- *Others*	*5,852,530,675*	*6,865,838,901*
	209,960,788,473	**208,809,568,957**
b) Long-term		
Receive deposits, long-term bets	9,345,085,787	8,764,929,512
Mr. Dinh Quoc Duc - Must return to Business Cooperation (*	218,034,386	2,514,702,371
	9,563,120,173	**11,279,631,883**

(*) According to the Business Cooperation Contract No. 0112/HDHTKD/APHD dated 1 December 2019 between the Company and Mr. Dinh Quoc Duc regarding the cooperation on implementation of Apec Mandala Hotel & Suites Hai Duong Project (Construction of a shopping center and office building for lease).

19 BORROWINGS

	01/01/2025		During the period		30/06/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short-term borrowings						
Related parties	***32,893,629,400***	***32,893,629,400***	***-***	***-***	***32,893,629,400***	***32,893,629,400***
Apec Hoa Binh Investment Joint Stock Company	32,893,629,400	32,893,629,400	-	-	32,893,629,400	32,893,629,400
Others	***91,385,700,000***	***91,385,700,000***	***15,298,500,000***	***35,703,400,000***	***70,980,800,000***	***70,980,800,000***
Short term loans for individuals	25,259,600,000	25,259,600,000	15,298,500,000	5,662,800,000	34,895,300,000	34,895,300,000
Current portion of long-term debts	66,126,100,000	66,126,100,000	-	30,040,600,000	36,085,500,000	36,085,500,000
	124,279,329,400	**124,279,329,400**	**15,298,500,000**	**35,703,400,000**	**103,874,429,400**	**103,874,429,400**
b) Long-term borrowings						
Related parties	***97,340,000,000***	***97,340,000,000***	***-***	***-***	***97,340,000,000***	***97,340,000,000***
Thai Nguyen Printing Joint Stock Company	97,340,000,000	97,340,000,000	-	-	97,340,000,000	97,340,000,000
Others	***139,735,500,000***	***139,735,500,000***	***30,772,100,000***	***35,818,400,000***	***134,689,200,000***	***134,689,200,000***
Long term loans for individuals	139,735,500,000	139,735,500,000	30,772,100,000	35,818,400,000	134,689,200,000	134,689,200,000
	237,075,500,000	**237,075,500,000**	**30,772,100,000**	**35,818,400,000**	**232,029,200,000**	**232,029,200,000**
Amount due for settlement within 12 months	(66,126,100,000)	(66,126,100,000)			(36,085,500,000)	(36,085,500,000)
Amount due for settlement after 12 months	**170,949,400,000**	**170,949,400,000**			**195,943,700,000**	**195,943,700,000**

20 OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	**VND**
Beginning balance of previous year	**1,734,901,930,000**	**1,523,000,000**	**290,719,601,123**	**2,027,144,531,123**
Profit for previous year	-	-	96,702,814,150	96,702,814,150
Profit sharing during the year	-		(52,047,057,900)	(52,047,057,900)
Ending balance of previous year	**1,734,901,930,000**	**1,523,000,000**	**335,375,357,373**	**2,071,800,287,373**
Beginning balance of current year	**1,734,901,930,000**	**1,523,000,000**	**335,375,357,373**	**2,071,800,287,373**
Profit for this period	-	-	18,266,442,170	18,266,442,170
Ending balance of this period	**1,734,901,930,000**	**1,523,000,000**	**353,641,799,543**	**2,090,066,729,543**

b) Share

	30/06/2025	01/01/2025
Quantity of Authorized issuing shares	173,490,193	173,490,193
Quantity of issued shares	173,490,193	173,490,193
- *Common shares*	*173,490,193*	*173,490,193*
Quantity of outstanding shares in circulation	173,490,193	173,490,193
- *Common shares*	*173,490,193*	*173,490,193*

Par value per share: 10.000 VND/ Share

21 TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	Quarter II/2025	Quarter II/2024
	VND	VND
Revenue from leasing shopping malls, offices and assets	13,022,379,530	10,716,529,270
Revenue from construction contract	1,987,023,470	(467,749,762)
Revenue from real estate transfer	518,108,331,540	176,567,862,751
Revenue from sales goods	32,170,290,915	49,481,398,167
Others	4,502,400	12,223,900
	565,292,527,855	**236,310,264,326**

22 COST OF GOODS SOLD

	Quarter II/2025	Quarter II/2024
	VND	VND
Cost of leasing shopping malls, offices and assets	37,259,531,743	39,449,332,256
Cost of construction contract	1,929,149,000	(445,444,247)
Cost of real estate transfer	377,325,021,882	81,383,649,704
Cost of sales goods	12,220,504,029	22,844,881,611
Others	56,926,047	86,543,967
	428,791,132,701	**143,318,963,291**

23 FINANCIAL INCOME

	Quarter II/2025	Quarter II/2024
	VND	VND
Interest on deposits and loans	1,184,134,448	1,941,217,012
	1,184,134,448	**1,941,217,012**

24 FINANCIAL EXPENSES

	Quarter II/2025	Quarter II/2024
	VND	VND
Interest expenses	5,360,511,567	3,227,434,628
Payment discount, deferred sales interest	20,899,890,748	242,358,364
Provision for financial investment losses	983,014,700	18,902,789
Other financial expenses	739,404,600	-
	27,982,821,615	**3,488,695,781**

25 SELLING EXPENSES

	Quarter II/2025	Quarter II/2024
	VND	VND
Marketing costs, commissions, sales bonuses	99,816,573,425	32,974,383,222
- *Apec Mandala Wyndham Mui Ne Project*	*99,816,573,425*	*32,974,383,222*
Other expenses in cash	2,664,039,852	2,020,775,800
	102,480,613,277	**34,995,159,022**

26 GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	Quarter II/2025	Quarter II/2024
	VND	VND
Labour expenses	2,762,105,779	4,681,070,527
Dispatched tools and supplies	16,934,505	103,276,307
Depreciation expenses	223,223,460	217,067,304
Expenses of outsourcing services	688,948,919	1,160,278,748
Other expenses in cash	547,724,983	518,495,626
	4,238,937,646	**6,680,188,512**

27 OTHER INCOME

	Quarter II/2025	Quarter II/2024
	VND	VND
Liquidation penalty, transfer fee, apartment purchase	4,500,079,089	7,494,059,791
Collected fines from breaches of contract	234,801,704	150,540,817
Others	193,145,579	157,661,827
	4,928,026,372	**7,802,262,435**

28 OTHER EXPENSES

	Quarter II/2025	Quarter II/2024
	VND	VND
Others	717,098,302	589,493,179
	717,098,302	**589,493,179**

29 CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Quarter II/2025	Quarter II/2024
	VND	VND
Total profit before tax	7,194,085,134	56,981,243,988
Increase	641,536,998	8,640,025
- *Ineligible expenses*	*641,536,998*	*8,640,025*
Taxable Income	7,835,622,132	56,989,884,013
Current corporate income tax expense	**1,567,124,426**	**11,397,976,803**

30 TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

List and relation between related parties and the Company are as follows:

Related parties	Relation
Apec Hoa Binh Investment Joint Stock Company	Subsidiary company
Thai Nguyen Printing Joint Stock Company	Subsidiary company
ASC Construction Investment Consulting Joint Stock Company	Associated company
Dubai International Investment Joint Stock Company	Associated company
Asia Pacific Investment Joint Stock Company	Have the same key management members
Asia - Pacific Securities Joint Stock Company	Have the same key management members
APEC Group Joint Stock Company	Have the same key management members
Asia Pacific Investment Company Limited - Bac Ninh	Have the same key management members
APEC Land Hue Joint Stock Company	Have the same key management members
Kim Boi Trade and Tourism Joint Stock Company	Have the same key management members

In addition to the information with related parties presented in the above Notes, during the year, the Company has transactions with related parties as follows

	Quarter II/2025	Quarter II/2024
	VND	VND
Providing goods and services	**3,470,672,167**	**125,686,215**
Asia - Pacific Securities Joint Stock Company	249,786,276	242,350,691
Asia Pacific Investment Joint Stock Company	361,698,821	(116,664,476)
Kim Boi Trade and Tourism Joint Stock Company	1,987,023,470	-
Asia Pacific Investment Company Limited - Bac Ninh	872,163,600	-
Purchase of goods and services	**240,534,987**	**111,762,141**
APEC Group Corporation	240,534,987	111,762,141
Interest on deposits and loans	**67,315,068**	**49,863,014**
APEC Group Corporation	67,315,068	49,863,014
Interest expense	**40,670,084**	**65,908,276**
Thai Nguyen Printing Joint Stock Company	24,268,329	48,536,658
Apec Hoa Binh Investment Joint Stock Company	16,401,755	17,371,618

31 SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

There have been no significant events occurring after the reporting period, which would require adjustments or disclosures to be made in the Separate Financial Statements.

Nguyen Quang Hoc	**Nguyen Huu Dat**	**Nguyen Manh Cuong**
Preparer	Chief Accountant	General Director
		Ha Noi, 30 July 2025