**Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý II năm 2025

# MỤC LỤC


| | Trang |
|---|---|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 -3 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 4 - 6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 7 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 8 - 9 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất | 10 - 36 |

# 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 hợp nhất 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 điều hành 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) |
| 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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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: 0102185993 - 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 HỢP NHẤT

*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** | | **2.341.494.510.982** | **2.860.753.183.575** |
| **110** | **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **3** | **72.616.960.662** | **107.511.924.937** |
| 111 | 1. Tiền | | 13.816.960.662 | 36.711.924.937 |
| 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 doanh | | (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** | | **1.230.127.821.093** | **1.214.694.493.786** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 295.542.292.795 | 275.606.602.880 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 36.314.261.417 | 44.038.238.254 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 7 | 565.488.508.905 | 564.468.508.905 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 8 | 347.685.430.047 | 344.500.801.118 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (14.902.672.071) | (13.919.657.371) |
| **140** | **IV. Hàng tồn kho** | **10** | **932.115.230.080** | **1.433.393.754.473** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 932.115.230.080 | 1.433.393.754.473 |
| **150** | **V. Tài sản ngắn hạn khác** | | **13.163.785.609** | **13.682.296.841** |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 11 | 4.041.668.333 | 6.743.372.407 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 9.122.117.276 | 6.938.924.434 |

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

*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** | | **1.285.290.451.137** | **1.349.688.942.147** |
| **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** | | **32.115.436.158** | **32.779.136.981** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 12 | 3.975.388.224 | 4.542.084.983 |
| *222* | *- Nguyên giá* | | *10.357.013.718* | *10.357.013.718* |
| *223* | *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | | *(6.381.625.494)* | *(5.814.928.735)* |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 13 | 28.140.047.934 | 28.237.051.998 |
| *228* | *- Nguyên giá* | | *30.146.389.807* | *30.146.389.807* |
| *229* | *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | | *(2.006.341.873)* | *(1.909.337.809)* |
| **230** | **III. Bất động sản đầu tư** | **14** | **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** | **48.502.492.397** | **48.502.492.397** |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 32.215.213.344 | 32.215.213.344 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 24.177.500.000 | 24.177.500.000 |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (7.890.220.947) | (7.890.220.947) |
| **260** | **VI. Tài sản dài hạn khác** | | **186.095.556.181** | **331.479.124.917** |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 11 | 183.162.610.951 | 328.127.187.511 |
| 269 | 2. Lợi thế thương mại | 15 | 2.932.945.230 | 3.351.937.406 |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **3.626.784.962.119** | **4.210.442.125.722** |

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

*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** | | **1.511.672.710.330** | **2.113.176.799.451** |
| **310** | **I. Nợ ngắn hạn** | | **1.399.951.262.103** | **2.024.733.139.514** |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 16 | 407.854.225.526 | 384.058.834.358 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 17 | 665.677.989.477 | 1.297.224.629.637 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 18 | 41.390.059.288 | 38.156.019.868 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 938.292.650 | 2.020.291.678 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 2.278.103.173 | 2.207.091.500 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 20 | 210.148.248.113 | 208.997.028.597 |
| 320 | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 21 | 70.980.800.000 | 91.385.700.000 |
| 322 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 683.543.876 | 683.543.876 |
| **330** | **II. Nợ dài hạn** | | **111.721.448.227** | **88.443.659.937** |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 20 | 9.563.120.173 | 11.279.631.883 |
| 338 | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 21 | 98.603.700.000 | 73.609.400.000 |
| 341 | 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | 3.554.628.054 | 3.554.628.054 |
| **400** | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **2.115.112.251.789** | **2.097.265.326.271** |
| **410** | **I. Vốn chủ sở hữu** | **22** | **2.115.112.251.789** | **2.097.265.326.271** |
| 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 | | 342.791.165.057 | 324.957.334.253 |
| *421a* | *- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | | *324.957.334.253* | *229.352.611.497* |
| *421b* | *- LNST chưa phân phối kỳ này* | | *17.833.830.804* | *95.604.722.756* |
| 429 | 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 35.896.156.732 | 35.883.062.018 |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **3.626.784.962.119** | **4.210.442.125.722** |

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 HỢP NHẤT

*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** | **23** | **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** | **24** | **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 | 25 | 1.202.237.545 | 1.959.614.197 | 2.449.684.622 | 2.727.722.523 |
| 22 | 6. Chi phí tài chính | 26 | 27.942.151.531 | 3.359.520.392 | 38.729.262.674 | 9.950.310.151 |
| 23 | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | | *5.319.841.483* | *3.117.162.028* | 10.341.999.380 | 6.629.997.056 |
| 24 | 7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | | - | 38.402.999 | - | 38.402.999 |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 27 | 102.480.613.277 | 34.995.159.022 | 122.581.837.957 | 43.556.165.953 |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 28 | 4.540.870.164 | 7.031.825.180 | 9.586.323.278 | 14.222.379.747 |
| **30** | **10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **2.739.997.727** | **49.602.813.637** | **14.490.357.526** | **59.864.080.205** |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 29 | 4.928.026.372 | 7.802.262.435 | 8.872.737.556 | 17.488.014.755 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 30 | 724.053.302 | 589.493.179 | 796.028.790 | 1.305.180.304 |
| **40** | **13. Lợi nhuận khác** | | **4.203.973.070** | **7.212.769.256** | **8.076.708.766** | **16.182.834.451** |
| **50** | **14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **6.943.970.797** | **56.815.582.893** | **22.567.066.292** | **76.046.914.656** |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 31 | 1.567.124.426 | 11.397.976.803 | 4.720.140.774 | 15.393.571.530 |
| 52 | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | | - | (3.780.558) | - | (3.780.558) |
| **60** | **17. Lợi nhuận sau thuế TNDN** | | **5.376.846.371** | **45.421.386.648** | **17.846.925.518** | **60.657.123.684** |
| **61** | **18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ** | | **5.369.562.441** | **45.418.675.717** | **17.833.830.804** | **60.656.938.808** |
| **62** | **19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát** | | **7.283.930** | **2.710.931** | **13.094.714** | **184.876** |
| **70** | **20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **32** | **31** | **262** | **103** | **350** |

**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 HỢP NHẤT

*Quý I 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*** | | ***22.567.066.292*** | ***76.046.914.656*** |
| | ***2. Điều chỉnh cho các khoản*** | | ***12.486.875.301*** | ***7.272.234.443*** |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 3.611.545.843 | 3.369.959.910 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | 983.014.700 | - |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (2.449.684.622) | (2.727.722.523) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 10.341.999.380 | 6.629.997.056 |
| ***08*** | ***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | | ***35.053.941.593*** | ***83.319.149.099*** |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | (4.157.542.646) | 52.362.265.460 |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | 433.924.636.933 | 65.867.030.870 |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả | | (639.069.081.067) | (266.895.807.387) |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | 147.666.280.634 | 26.566.241.510 |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (10.270.987.707) | (7.303.321.998) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (1.481.658.489) | (10.597.040.873) |
| ***20*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | | ***(38.334.410.749)*** | ***(56.681.483.319)*** |
| | **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 | | 1.870.046.474 | 1.280.125.018 |
| ***30*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | | ***(1.149.953.526)*** | ***37.667.716.018*** |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

*Quý I 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 |
| | **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) | (14.883.000.000) |
| ***40*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | | ***4.589.400.000*** | ***(11.075.200.000)*** |
| **50** | **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | | **(34.894.964.275)** | **(30.088.967.301)** |
| **60** | **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | | **107.511.924.937** | **87.399.007.661** |
| **70** | **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | **3** | **72.616.960.662** | **57.310.040.360** |

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 HỢP NHẤT

*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 23 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.

### Cấu trúc tập đoàn

**Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2025 bao gồm:**

**Đầu tư vào công ty con**

| Tên công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|---|---|---|
| Công ty CP In Thái Nguyên | Số 8, tổ 23, Phường Quang Trung, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên. | 99,90% | 99,90% | In ấn |
| Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình | Xóm Nước Vải, Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. | 70% | 70% | Khách sạn, du lịch |

## 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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

### 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. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

## 2.6. 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* mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

*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.

## 2.7. 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 hợp nhất 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.

## 2.8. 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.

## 2.9. 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 hợp nhất 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 - 20 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 năm |
| - Phần mềm quản lý | 03 năm |

## 2.10. 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 theo 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.

## 2.11. 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.

## 2.12. 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 hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

## 2.13. 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.

## 2.14. 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 hợp nhất 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.

## 2.15. 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.

### 2.16. 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.

### 2.17. 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.

### 2.18. 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.

### 2.19. 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.

## 2.20. 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.

## 2.21. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban Tổng Giám đốc) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

## 2.22. 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 hợp nhất, 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 | 730.270.746 | 14.397.212 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 13.086.689.916 | 36.697.527.725 |
| Các khoản tương đương tiền | 58.800.000.000 | 70.800.000.000 |
| | **72.616.960.662** | **107.511.924.937** |

## 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)** |

## 4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

| | Tình trạng hoạt động | 30/06/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu |
| | | % | % | VND | % | % | VND |
| **Đầu tư vào Công ty liên kết** | | | | **32.215.213.344** | | | **32.215.213.344** |
| - Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC | Đang trong giai đoạn đầu tư dự án | 37,00% | 37,00% | 7.353.215.721 | 37,00% | 37,00% | 7.353.215.721 |
| - Công ty CP Đầu tư Quốc tế Dubai | Đang trong giai đoạn đầu tư dự án | 40,00% | 40,00% | 24.861.997.623 | 40,00% | 40,00% | 24.861.997.623 |
| | | | | **32.215.213.344** | | | **32.215.213.344** |

### d) 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 đơn vị khác** | | | | | |
| - Công ty CP 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 | - |
| | | **24.177.500.000** | **(7.890.220.947)** | **24.177.500.000** | **(7.890.220.947)** |

## 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*** | ***-*** | ***157.913.890.721*** | ***-*** |
| 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 | - | 33.759.486.822 | - |
| Công ty CP APEC Land Huế | 1.188.606.457 | - | 1.188.606.457 | - |
| ***Bên khác*** | ***122.859.949.984*** | ***(3.621.043.550)*** | ***117.692.712.159*** | ***(3.621.043.550)*** |
| Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản | 64.829.910.856 | - | 69.239.572.706 | - |
| + *Dự án Diamondpark Lạng Sơn* | 26.059.898.517 | - | *25.813.835.645* | - |
| + *Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương* | 5.718.013.161 | - | *9.732.810.056* | - |
| + *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 | 4.959.830.353 | (3.621.043.550) | 4.831.043.614 | (3.621.043.550) |
| | **295.542.292.795** | **(3.621.043.550)** | **275.606.602.880** | **(3.621.043.550)** |
| **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*** | ***36.314.261.417*** | ***-*** | ***44.038.238.254*** | ***-*** |
| 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 | 29.135.632.489 | - | 31.873.419.865 | - |
| | **36.314.261.417** | **-** | **44.038.238.254** | **-** |

## 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*** | ***38.700.000.000*** | ***-*** | ***38.700.000.000*** | ***-*** |
| Công Ty Cổ Phần Tập đoàn APEC Group | 38.700.000.000 | - | 38.700.000.000 | - |
| ***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 TNHH Lộc Phát Bình Thuận | 4.000.000.000 | - | 4.000.000.000 | - |
| Công ty CP Đầu tư Apec Thái Nguyên | 9.310.000.000 | - | 8.290.000.000 | - |
| 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 | - |
| | **565.488.508.905** | **-** | **564.468.508.905** | **-** |

## 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 | 222.305.158.883 | - | 220.192.969.799 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 12.000.000 | - | 12.000.000 | - |
| Phải thu khác | 125.368.271.164 | (10.298.613.821) | 124.295.831.319 | (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* | *7.553.008.372* | *(514.963.800)* | *6.558.804.451* | *(514.963.800)* |
| | **347.685.430.047** | **(10.298.613.821)** | **344.500.801.118** | **(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 | 9.949.955.881 | - | 9.949.955.881 | - |
| - Công ty CP Tập đoàn APEC Group | 271.497.129.615 | - | 271.497.129.615 | - |
| - Công ty CP Thương Mại và Du lịch Kim Bôi | 177.745.460.754 | - | 177.745.460.754 | - |
| | **459.192.546.250** | **-** | **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 | Giá gốc | Giá trị có thể |
| | 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 | - |
| Đối tượng khác | 12.033.045.231 | 11.016.985.300 | 33.045.231 | - |
| | **26.219.657.371** | **11.016.985.300** | **14.219.657.371** | **-** |

## 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 | 254.398.163.377 | - | 253.122.634.546 | - |
| - *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* | *38.922.850.201* | - | *37.910.957.734* | - |
| 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 | - |
| | **932.115.230.080** | **-** | **1.433.393.754.473** | **-** |

## 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 | 1.024.380.301 |
| | **183.162.610.951** | **328.127.187.511** |

## 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 | 8.168.432.201 | 159.635.920 | 586.286.018 | 1.442.659.579 | 10.357.013.718 |
| **Số dư cuối kỳ** | **8.168.432.201** | **159.635.920** | **586.286.018** | **1.442.659.579** | **10.357.013.718** |
| **Giá trị hao mòn luỹ kế** | | | | | |
| Số dư đầu năm | 4.369.073.449 | 119.283.522 | 46.477.371 | 1.280.094.393 | 5.814.928.735 |
| - Khấu hao trong kỳ | 468.342.866 | 15.963.594 | 37.708.416 | 44.681.883 | 566.696.759 |
| **Số dư cuối kỳ** | **4.837.416.315** | **135.247.116** | **84.185.787** | **1.324.776.276** | **6.381.625.494** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 3.799.358.752 | 40.352.398 | 539.808.647 | 162.565.186 | 4.542.084.983 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **3.331.015.886** | **24.388.804** | **502.100.231** | **117.883.303** | **3.975.388.224** |

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

## 13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất | Phần mềm quản lý | Cộng |
|---|---|---|---|
| | VND | VND | **VND** |
| **Nguyên giá** | | | |
| Số dư đầu năm | 30.035.969.807 | 110.420.000 | 30.146.389.807 |
| **Số dư cuối kỳ** | **30.035.969.807** | **110.420.000** | **30.146.389.807** |
| **Giá trị hao mòn luỹ kế** | | | |
| Số dư đầu năm | 1.851.585.372 | 57.752.437 | 1.909.337.809 |
| - Khấu hao trong kỳ | 88.170.732 | 8.833.332 | 97.004.064 |
| **Số dư cuối kỳ** | **1.939.756.104** | **66.585.769** | **2.006.341.873** |
| **Giá trị còn lại** | | | |
| Tại ngày đầu năm | 28.184.384.435 | 52.667.563 | 28.237.051.998 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **28.096.213.703** | **43.834.231** | **28.140.047.934** |

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 57.420.000 VND.

## 14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### Bất động sản đầu tư cho thuê

| | Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng) | Hầm để xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza | Các lô văn phòng 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.

## 15 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | Công ty CP Đầu tư Apec Hòa Bình | Công ty CP In Thái Nguyên | **Tổng cộng** |
|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND |
| **Nguyên giá** | | | |
| Số dư đầu năm | 12.320.000.000 | 8.379.843.513 | 20.699.843.513 |
| **Số dư cuối kỳ** | **12.320.000.000** | **8.379.843.513** | **20.699.843.513** |
| **Số phân bổ lũy kế** | | | |
| Số dư đầu năm | 12.320.000.000 | 5.027.906.107 | 17.347.906.107 |
| - Số phân bổ trong kỳ | - | 418.992.176 | 418.992.176 |
| **Số dư cuối kỳ** | **12.320.000.000** | **5.446.898.283** | **17.766.898.283** |
| **Giá trị còn lại** | | | |
| - Số dư đầu kỳ | - | 3.351.937.406 | 3.351.937.406 |
| - Số dư cuối kỳ | **-** | **2.932.945.230** | **2.932.945.230** |

## 16 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*** | ***332.802.618.812*** | ***332.802.618.812*** | ***358.770.995.428*** | ***358.770.995.428*** |
| 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 | 142.247.792.740 | 142.247.792.740 | 151.048.608.340 | 151.048.608.340 |
| | **407.854.225.526** | **407.854.225.526** | **384.058.834.358** | **384.058.834.358** |

## 17 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** |

## 18 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 | - | 26.827.530.230 | 4.720.140.774 | 1.481.658.489 | - | 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 | - | 184.221.715 | 1.146.077.915 | 1.150.520.780 | - | 179.778.850 |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | - | - | 267.045.589 | 267.045.589 | - | - |
| Các loại thuế khác | - | - | 4.000.000 | 4.000.000 | - | - |
| | **-** | **38.156.019.868** | **7.755.438.131** | **4.521.398.711** | **-** | **41.390.059.288** |

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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

## 19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| ***Bên khác*** | ***2.278.103.173*** | ***2.207.091.500*** |
| Chi phí lãi vay | 2.278.103.173 | 2.207.091.500 |
| | **2.278.103.173** | **2.207.091.500** |

## 20 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 | 895.843.835 | 844.701.920 |
| 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 | 72.434.740.526 |
| - *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* | *1.180.853.400* |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 136.297.109.932 | 135.652.896.179 |
| - *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* | *5.870.411.633* | *6.944.033.675* |
| | **210.148.248.113** | **208.997.028.597** |
| **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).

## 21 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 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 |
| | **91.385.700.000** | **91.385.700.000** | **15.298.500.000** | **35.703.400.000** | **70.980.800.000** | **70.980.800.000** |
| **b) Vay dài hạn** | | | | | | |
| ***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 |
| | **139.735.500.000** | **139.735.500.000** | **30.772.100.000** | **35.818.400.000** | **134.689.200.000** | **134.689.200.000** |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | (66.126.100.000) | (66.126.100.000) | - | (30.040.600.000) | (36.085.500.000) | (36.085.500.000) |
| **Khoản đến hạn trả sau 12 tháng** | **73.609.400.000** | **73.609.400.000** | | | **98.603.700.000** | **98.603.700.000** |

## 22 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 | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | **VND** |
| **Số dư đầu năm trước** | **1.734.901.930.000** | **1.523.000.000** | **281.399.669.397** | **35.893.483.438** | **2.053.718.082.835** |
| Lãi trong năm trước | - | - | 95.604.722.756 | (10.421.420) | 95.594.301.336 |
| Chia cổ tức từ lợi nhuận năm trước | - | - | (52.047.057.900) | - | (52.047.057.900) |
| **Số dư cuối năm** | **1.734.901.930.000** | **1.523.000.000** | **324.957.334.253** | **35.883.062.018** | **2.097.265.326.271** |
| **Số dư đầu năm nay** | **1.734.901.930.000** | **1.523.000.000** | **324.957.334.253** | **35.883.062.018** | **2.097.265.326.271** |
| Lãi trong kỳ này | - | - | 17.833.830.804 | 13.094.714 | 17.846.925.518 |
| **Số dư cuối kỳ** | **1.734.901.930.000** | **1.523.000.000** | **342.791.165.057** | **35.896.156.732** | **2.115.112.251.789** |

### b) Cổ phiếu

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| 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

## 23 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** |

## 24 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** |

## 25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Quý II năm 2025 | Quý II năm 2024 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 1.202.237.545 | 1.959.614.197 |
| | **1.202.237.545** | **1.959.614.197** |

## 26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Quý II năm 2025 | Quý II năm 2024 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 5.319.841.483 | 3.117.162.028 |
| 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 | - |
| Chi phí tài chính khác | 739.404.600 | - |
| | **27.942.151.531** | **3.359.520.392** |

## 27 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** |

## 28 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 | 640.161.413 | 653.791.762 |
| Lợi thế thương mại | 209.496.088 | 216.340.532 |
| | **4.540.870.164** | **7.031.825.180** |

## 29 THU NHẬP KHÁC

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

## 30 CHI PHÍ KHÁC

| | Quý II năm 2025 | Quý II năm 2024 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Các khoản khác | 724.053.302 | 589.493.179 |
| | **724.053.302** | **589.493.179** |

## 31 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Quý II năm 2025 | Quý II năm 2024 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ | 1.567.124.426 | 11.397.976.803 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con | - | - |
| - *Công ty CP In Thái Nguyên* | - | - |
| - *Công ty CP Đầu Tư Apec Hòa Bình* | - | - |
| **Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành** | **1.567.124.426** | **11.397.976.803** |

## 32 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

| | Quý II năm 2025 | Quý II năm 2024 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 5.369.562.441 | 45.418.675.717 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 5.369.562.441 | 45.418.675.717 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 173.490.193 | 173.490.193 |
| **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **31** | **262** |

## 33 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 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 |

## 34 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 hợp nhất 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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quarter II/2025

# MỤC LỤC


| | Page |
|---|---|
| Report of the Board of Directors | 2 -3 |
| Consolidated Statement of Financial position | 4 - 6 |
| Consolidated Statement of Income | 7 |
| Consolidated Statement of Cash flows | 8 - 9 |
| Notes to the Consolidated 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 Consolidated 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 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Directors is responsible for the Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated Financial Statements;
- Prepare the Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated 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: 0102186... 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*

# CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

*As at 30 June 2025*

| Code | ASSETS | Note | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|---|---|
| | | | VND | VND |
| **100** | **A. CURRENT ASSETS** | | **2,341,494,510,982** | **2,860,753,183,575** |
| **110** | **I. Cash and cash equivalents** | **3** | **72,616,960,662** | **107,511,924,937** |
| 111 | 1. Cash | | 13,816,960,662 | 36,711,924,937 |
| 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** | | **1,230,127,821,093** | **1,214,694,493,786** |
| 131 | 1. Short-term trade receivables | 5 | 295,542,292,795 | 275,606,602,880 |
| 132 | 2. Short-term prepayments to suppliers | 6 | 36,314,261,417 | 44,038,238,254 |
| 135 | 3. Short-term loan receivable | 7 | 565,488,508,905 | 564,468,508,905 |
| 136 | 4. Other short-term receivables | 8 | 347,685,430,047 | 344,500,801,118 |
| 137 | 5. Provision for short-term doubtful debts | | (14,902,672,071) | (13,919,657,371) |
| **140** | **IV. Inventories** | **10** | **932,115,230,080** | **1,433,393,754,473** |
| 141 | 1. Inventories | | 932,115,230,080 | 1,433,393,754,473 |
| **150** | **V. Other short-term assets** | | **13,163,785,609** | **13,682,296,841** |
| 151 | 1. Short-term prepaid expenses | 11 | 4,041,668,333 | 6,743,372,407 |
| 152 | 2. Taxes and other receivables from State budget | | 9,122,117,276 | 6,938,924,434 |

# CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

*As at 30 June 2025*
*(Continued)*

| Code | ASSETS | Note | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|---|---|
| | | | VND | VND |
| **200** | **B. NON-CURRENT ASSETS** | | **1,285,290,451,137** | **1,349,688,942,147** |
| **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** | | **32,115,436,158** | **32,779,136,981** |
| 221 | 1. Tangible fixed assets | 12 | 3,975,388,224 | 4,542,084,983 |
| *222* | *- Historical cost* | | *10,357,013,718* | *10,357,013,718* |
| *223* | *- Accumulated depreciation* | | *(6,381,625,494)* | *(5,814,928,735)* |
| 227 | 2. Intangible fixed assets | 13 | 28,140,047,934 | 28,237,051,998 |
| *228* | *- Historical cost* | | *30,146,389,807* | *30,146,389,807* |
| *229* | *- Accumulated depreciation* | | *(2,006,341,873)* | *(1,909,337,809)* |
| **230** | **III. Investment properties** | **14** | **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** | **IV. Long-term investments** | **4** | **48,502,492,397** | **48,502,492,397** |
| 252 | 1. Investments in joint ventures and associat | | 32,215,213,344 | 32,215,213,344 |
| 253 | 2. Equity investments in other entities | | 24,177,500,000 | 24,177,500,000 |
| 254 | 3. Provision for devaluation of long-term investments | | (7,890,220,947) | (7,890,220,947) |
| **260** | **V. Other long-term assets** | | **186,095,556,181** | **331,479,124,917** |
| 261 | 1. Long-term prepaid expenses | 11 | 183,162,610,951 | 328,127,187,511 |
| 269 | 2. Goodwill | 15 | 2,932,945,230 | 3,351,937,406 |
| **270** | **TOTAL ASSETS** | | **3,626,784,962,119** | **4,210,442,125,722** |

# CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

*As at 30 June 2025*
*(Continued)*

| Code | CAPITAL | Note | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|---|---|
| | | | VND | VND |
| **300** | **C. LIABILITIES** | | **1,511,672,710,330** | **2,113,176,799,451** |
| **310** | **I. Current liabilities** | | **1,399,951,262,103** | **2,024,733,139,514** |
| 311 | 1. Short-term trade payables | 16 | 407,854,225,526 | 384,058,834,358 |
| 312 | 2. Short-term prepayments from customers | 17 | 665,677,989,477 | 1,297,224,629,637 |
| 313 | 3. Taxes and other payables to State budget | 18 | 41,390,059,288 | 38,156,019,868 |
| 314 | 4. Payables to employees | | 938,292,650 | 2,020,291,678 |
| 315 | 5. Short-term accrued expenses | 19 | 2,278,103,173 | 2,207,091,500 |
| 319 | 6. Other short-term payables | 20 | 210,148,248,113 | 208,997,028,597 |
| 320 | 7. Short-term borrowings and finance lease liabilities | 21 | 70,980,800,000 | 91,385,700,000 |
| 322 | 8. Bonus and welfare fund | | 683,543,876 | 683,543,876 |
| **330** | **II. Non-current liabilities** | | **111,721,448,227** | **88,443,659,937** |
| 337 | 1. Other long-term payables | 20 | 9,563,120,173 | 11,279,631,883 |
| 338 | 2. Long-term borrowings and finance lease liabilities | 21 | 98,603,700,000 | 73,609,400,000 |
| 341 | 3. Deferred income tax liabilities | | 3,554,628,054 | 3,554,628,054 |
| **400** | **D. OWNER'S EQUITY** | | **2,115,112,251,789** | **2,097,265,326,271** |
| **410** | **I. Owner's equity** | **22** | **2,115,112,251,789** | **2,097,265,326,271** |
| 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 | | 342,791,165,057 | 324,957,334,253 |
| *421a* | *- Retained earnings accumulated till the end of the previous year* | | *324,957,334,253* | *229,352,611,497* |
| *421b* | *- Retained earnings of the current year* | | *17,833,830,804* | *95,604,722,756* |
| 429 | 4. Non – Controlling Interests | | 35,896,156,732 | 35,883,062,018 |
| **440** | **TOTAL CAPITAL** | | **3,626,784,962,119** | **4,210,442,125,722** |

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* |

# CONSOLIDATED 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** | **23** | **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** | **24** | **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 | 25 | 1,202,237,545 | 1,959,614,197 | 2,449,684,622 | 2,727,722,523 |
| 22 | 6. Financial expense | 26 | 27,942,151,531 | 3,359,520,392 | 38,729,262,674 | 9,950,310,151 |
| 23 | *In which: Interest expense* | | *5,319,841,483* | *3,117,162,028* | 10,341,999,380 | 6,629,997,056 |
| 24 | 7. Share of net losses from joint-ventures, associates | | - | 38,402,999 | - | 38,402,999 |
| 25 | 8. Selling expense | 27 | 102,480,613,277 | 34,995,159,022 | 122,581,837,957 | 43,556,165,953 |
| 26 | 9. General and administrative expense | 28 | 4,540,870,164 | 7,031,825,180 | 9,586,323,278 | 14,222,379,747 |
| **30** | **10. Net profit from operating activities** | | **2,739,997,727** | **49,602,813,637** | **14,490,357,526** | **59,864,080,205** |
| 31 | 11. Other income | 29 | 4,928,026,372 | 7,802,262,435 | 8,872,737,556 | 17,488,014,755 |
| 32 | 12. Other expense | 30 | 724,053,302 | 589,493,179 | 796,028,790 | 1,305,180,304 |
| **40** | **13. Other profit** | | **4,203,973,070** | **7,212,769,256** | **8,076,708,766** | **16,182,834,451** |
| **50** | **14. Total net profit before tax** | | **6,943,970,797** | **56,815,582,893** | **22,567,066,292** | **76,046,914,656** |
| 51 | 15. Current corporate income tax expense | 31 | 1,567,124,426 | 11,397,976,803 | 4,720,140,774 | 15,393,571,530 |
| 52 | 16. Deferred corporate income tax expense | | - | (3,780,558) | - | (3,780,558) |
| **60** | **17. Profit after corporate income tax** | | **5,376,846,371** | **45,421,386,648** | **17,846,925,518** | **60,657,123,684** |
| **61** | **18. Profit after tax attributable to owners of the parent** | | **5,369,562,441** | **45,418,675,717** | **17,833,830,804** | **60,656,938,808** |
| **62** | **19. Profit after tax attributable to non-controlling** | | **7,283,930** | **2,710,931** | **13,094,714** | **184,876** |
| **70** | **20. Basic earnings per share** | **32** | **31** | **262** | **103** | **350** |

**Nguyen Quang Hoc**
Preparer

**Nguyen Huu Dat**
Chief Accountant

**Nguyen Manh Cuong**
General Director
*Ha Noi, 30 July 2025*

# CONSOLIDATED 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*** | | ***22,567,066,292*** | ***76,046,914,656*** |
| | ***2. Adjustment for:*** | | ***12,486,875,301*** | ***7,272,234,443*** |
| 02 | - Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties | | 3,611,545,843 | 3,369,959,910 |
| 03 | - Provisions | | 983,014,700 | - |
| 05 | - Gains / losses from investment | | (2,449,684,622) | (2,727,722,523) |
| 06 | - Interest expense | | 10,341,999,380 | 6,629,997,056 |
| ***08*** | ***3. Operating profit before changes in working capital*** | | ***35,053,941,593*** | ***83,319,149,099*** |
| 09 | - Increase or decrease in receivables | | (4,157,542,646) | 52,362,265,460 |
| 10 | - Increase or decrease in inventories | | 433,924,636,933 | 65,867,030,870 |
| 11 | - Increase or decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable) | | (639,069,081,067) | (266,895,807,387) |
| 12 | - Increase or decrease in prepaid expenses | | 147,666,280,634 | 26,566,241,510 |
| 14 | - Interest paid | | (10,270,987,707) | (7,303,321,998) |
| 15 | - Corporate income tax paid | | (1,481,658,489) | (10,597,040,873) |
| ***20*** | ***Net cash flow from operating activities*** | | ***(38,334,410,749)*** | ***(56,681,483,319)*** |
| | **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 | | 1,870,046,474 | 1,280,125,018 |
| ***30*** | ***Net cash flow from investing activities*** | | ***(1,149,953,526)*** | ***37,667,716,018*** |

# CONSOLIDATED 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 |
|---|---|---|---|---|
| | **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) | (14,883,000,000) |
| ***40*** | ***Net cash flow from financing activities*** | | ***4,589,400,000*** | ***(11,075,200,000)*** |
| **50** | **Net cash flows in the year** | | **(34,894,964,275)** | **(30,088,967,301)** |
| **60** | **Cash and cash equivalents at the** | | **107,511,924,937** | **87,399,007,661** |
| **70** | **Cash and cash equivalents at the end of the period** | **3** | **72,616,960,662** | **57,310,040,360** |

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

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

# NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

*First quarter of 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.

**Group structure**

**The Group's subsidiaries consolidated in Consolidated Financial Statements as at 31 March 2025 include:**

**Investments in subsidiaries**

| Subsidiary | Address of head office | Benefit rate | Voting rate | Principal activity |
|---|---|---|---|---|
| Thai Nguyen Printing Joint Stock Company | Nuoc Vai Village, Tan Vinh Commune, Luong Son District, Hoa Binh Province. | 99.90% | 99.90% | Printing. |
| Apec Hoa Binh Investment Joint Stock Company | No. 8, Group 23, Quang Trung Ward, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province. | 70% | 70% | Hotel, tourism. |

## 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 the preparation of Consolidated Financial Statements

Consolidated Financial Statements are prepared based on consolidating Consolidated Financial Statements of the Company and Financial Statements of its subsidiaries under its control as at 31 December annually.

## 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. Business combination and goodwill

All business combinations shall be accounted for by applying the purchase method. The cost of a business combination includes the aggregate of the fair values, at the date of exchange, of assets given, liabilities incurred or assumed, and equity instruments issued by the acquirer, in exchange for control of the acquiree plus any costs directly attributable to the business combination. The acquiree's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities in business combination are measured at their fair values at the at the acquisition date.

The goodwill or interest from a cheap purchase is defined as the difference between the cost of the business combination and acquirer's interest in the net fair value of the identifiable assets at the acquisition date held by Parent. Cheap purchase interest (if any) will be recognized in the consolidated income statement. Goodwill is allocated to costs by the straight-line method for an estimated useful period of 10 years. Periodically the Company will assess goodwill losses at the subsidiary, if there is evidence that the loss of goodwill is greater than the annual allocation, the allocation shall be based on the loss of goodwill in the year of arising.

## 2.6. 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 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.

## 2.7. 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.

## 2.8. 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.

## 2.9. 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 |

**2.10. 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.

**2.11. 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.

**2.12. 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 Consolidated financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

**2.13. 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.

### 2.14. 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.

### 2.15. 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.

### 2.16. 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.

### 2.17. 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.

### 2.18. Cost of goods sold

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.

### 2.19. 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.

### 2.20. 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.

### 2.21. 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 Consolidated 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 | 730,270,746 | 14,397,212 |
| Demand deposits | 13,086,689,916 | 36,697,527,725 |
| Cash equivalents | 58,800,000,000 | 70,800,000,000 |
| | **72,616,960,662** | **107,511,924,937** |

## 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 | 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) Equity investments in associates and joint - ventures**

| | Operating status | 30/06/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Benefit rate | Proportion of voting rights | Book value under the equity method | Benefit rate | Proportion of voting rights | Book value under the equity method |
| | | % | % | VND | % | % | VND |
| **Investments in associates** | | | | **32,215,213,344** | | | **32,215,213,344** |
| - ASC Construction Investment Consulting Joint Stock Company | In the project investment phase | 37.00% | 37.00% | 7,353,215,721 | 37.00% | 37.00% | 7,353,215,721 |
| - Dubai International Investments Corporation | In the project investment phase | 40.00% | 40.00% | 24,861,997,623 | 40.00% | 40.00% | 24,861,997,623 |
| | | | | **32,215,213,344** | | | **32,215,213,344** |

**d) 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 other entities** | | | | | |
| - 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 | - |
| | | **24,177,500,000** | **(7,890,220,947)** | **24,177,500,000** | **(7,890,220,947)** |

## 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*** | ***-*** | ***157,913,890,721*** | ***-*** |
| Apec Group | 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 | - | 33,759,486,822 | - |
| APEC Land Hue Joint Stock Company | 1,188,606,457 | - | 1,188,606,457 | - |
| ***Others*** | ***122,859,949,984*** | ***(3,621,043,550)*** | ***117,692,712,159*** | ***(3,621,043,550)*** |
| Receivables from real estate customers | 64,829,910,856 | - | 69,239,572,706 | - |
| + *Diamondpark Lang Son Project* | 26,059,898,517 | - | *25,813,835,645* | - |
| + *Mandala Hotel & Suites Hai Duong Project* | 5,718,013,161 | - | *9,732,810,056* | - |
| + *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 | 4,959,830,353 | (3,621,043,550) | 4,831,043,614 | (3,621,043,550) |
| | **295,542,292,795** | **(3,621,043,550)** | **275,606,602,880** | **(3,621,043,550)** |
| **b) Long-term** | | | | |
| ***Related parties*** | ***27,825,100,402*** | ***-*** | ***40,667,454,457*** | ***-*** |
| Apec Group | 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*** | ***36,314,261,417*** | **-** | ***44,038,238,254*** | **-** |
| 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 | 29,135,632,489 | - | 31,873,419,865 | - |
| | **36,314,261,417** | **-** | **44,038,238,254** | **-** |

## 7 SHORT-TERM LOAN RECEIVABLES

| | 30/06/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Value | Provision | Value | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| ***Related parties*** | ***38,700,000,000*** | **-** | ***38,700,000,000*** | **-** |
| Apec Group | 38,700,000,000 | - | 38,700,000,000 | - |
| ***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 | - |
| Loc Phat Binh Thuan Company Limited | 4,000,000,000 | - | 4,000,000,000 | - |
| Apec Thai Nguyen Investment Joint Stock Company | 9,310,000,000 | - | 8,290,000,000 | - |
| Duc Phu Gia Binh Thuan Company | 1,550,000,000 | - | 1,550,000,000 | - |
| Phuc Thinh Investment Tourism Service Joint Stock Company | 769,550,000 | - | 769,550,000 | - |
| | **565,488,508,905** | **-** | **564,468,508,905** | **-** |

## 8 OTHER RECEIVABLES

| | 30/06/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Value | Provision | Value | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| **a) Short-term** | | | | |
| Advance | 222,305,158,883 | - | 220,192,969,799 | - |
| Mortgages | 12,000,000 | - | 12,000,000 | - |
| Other receivables | 125,368,271,164 | (10,298,613,821) | 124,295,831,319 | (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* | *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* | *7,553,008,372* | *(514,963,800)* | *6,558,804,451* | *(514,963,800)* |
| | **347,685,430,047** | **(10,298,613,821)** | **344,500,801,118** | **(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 | 9,949,955,881 | - | 9,949,955,881 | - |
| - APEC Group | 271,497,129,615 | - | 271,497,129,615 | - |
| - Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company | 177,745,460,754 | - | 177,745,460,754 | - |
| | **459,192,546,250** | **-** | **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 | Original cost | Recoverable |
| | 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 | 12,033,045,231 | 11,016,985,300 | 33,045,231 | - |
| | **26,219,657,371** | **11,016,985,300** | **14,219,657,371** | **-** |

## 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 | 254,398,163,377 | - | 253,122,634,546 | - |
| - *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* | *38,922,850,201* | - | *37,910,957,734* | - |
| 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 | - |
| | **932,115,230,080** | **-** | **1,433,393,754,473** | **-** |

## 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 | 1,024,380,301 |
| | **183,162,610,951** | **328,127,187,511** |

## 12 TANGIBLE FIXED ASSETS

| | Buildings, structures | Machinery, equipment | Vehicles, transportation | Management equipment | **Total** |
|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | **VND** |
| **Historical cost** | | | | | |
| Beginning balance | 8,168,432,201 | 159,635,920 | 586,286,018 | 1,442,659,579 | 10,357,013,718 |
| **Ending balance of the year** | **8,168,432,201** | **159,635,920** | **586,286,018** | **1,442,659,579** | **10,357,013,718** |
| **Accumulated depreciation** | | | | | |
| Beginning balance | 4,369,073,449 | 119,283,522 | 46,477,371 | 1,280,094,393 | 5,814,928,735 |
| - Depreciation for the period | 468,342,866 | 15,963,594 | 37,708,416 | 44,681,883 | 566,696,759 |
| **Ending balance of the period** | **4,837,416,315** | **135,247,116** | **84,185,787** | **1,324,776,276** | **6,381,625,494** |
| **Net carrying amount** | | | | | |
| Beginning balance | 3,799,358,752 | 40,352,398 | 539,808,647 | 162,565,186 | 4,542,084,983 |
| **Ending balance** | **3,331,015,886** | **24,388,804** | **502,100,231** | **117,883,303** | **3,975,388,224** |

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

## 13 INTANGIBLE FIXED ASSETS

| | Land use rights | Management software | Total |
|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND |
| **Historical cost** | | | |
| Beginning balance | 30,035,969,807 | 110,420,000 | 30,146,389,807 |
| **Ending balance of the year** | **30,035,969,807** | **110,420,000** | **30,146,389,807** |
| **Accumulated depreciation** | | | |
| Beginning balance | 1,851,585,372 | 57,752,437 | 1,909,337,809 |
| - Depreciation for the period | 88,170,732 | 8,833,332 | 97,004,064 |
| **Ending balance of the period** | **1,939,756,104** | **66,585,769** | **2,006,341,873** |
| **Net carrying amount** | | | |
| Beginning balance | 28,184,384,435 | 52,667,563 | 28,237,051,998 |
| **Ending balance** | **28,096,213,703** | **43,834,231** | **28,140,047,934** |

Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 57,420,000.

## 14 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 June 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.

## 15 GOODWILL

| | Apec Hoa Binh Investment Joint Stock Company | Thai Nguyen Printing Joint Stock Company | **Total** |
|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND |
| **Cost** | | | |
| Beginning balance | 12,320,000,000 | 8,379,843,513 | 20,699,843,513 |
| **Ending balance** | **12,320,000,000** | **8,379,843,513** | **20,699,843,513** |
| **Accumulated allocation** | | | |
| Beginning balance | 12,320,000,000 | 5,027,906,107 | 17,347,906,107 |
| - Allocation in the period | - | 418,992,176 | 418,992,176 |
| **Ending balance** | **12,320,000,000** | **5,446,898,283** | **17,766,898,283** |
| **Carrying amount** | | | |
| - Beginning balance | - | 3,351,937,406 | 3,351,937,406 |
| - Ending balance | **-** | **2,932,945,230** | **2,932,945,230** |

## 16 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*** | ***332,802,618,812*** | ***332,802,618,812*** | ***358,770,995,428*** | ***358,770,995,428*** |
| 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 | 142,247,792,740 | 142,247,792,740 | 151,048,608,340 | 151,048,608,340 |
| | **407,854,225,526** | **407,854,225,526** | **384,058,834,358** | **384,058,834,358** |

## 17 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** |

## 18 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 | 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 | - | 26,827,530,230 | 4,720,140,774 | 1,481,658,489 | - | 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 | - | 184,221,715 | 1,146,077,915 | 1,150,520,780 | - | 179,778,850 |
| Land tax and land rental | - | - | 267,045,589 | 267,045,589 | - | - |
| Other taxes | - | - | 4,000,000 | 4,000,000 | - | - |
| | **-** | **38,156,019,868** | **7,755,438,131** | **4,521,398,711** | **-** | **41,390,059,288** |

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 Consolidated Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

## 19 SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| ***Others*** | ***2,278,103,173*** | ***2,207,091,500*** |
| Interest expense | 2,278,103,173 | 2,207,091,500 |
| | **2,278,103,173** | **2,207,091,500** |

## 20 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 | 895,843,835 | 844,701,920 |
| Social insurance | 144,407,957 | 60,989,972 |
| Receive deposit for real estate transfer contracts of Project | 72,807,186,389 | 72,434,740,526 |
| - *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* | *1,180,853,400* |
| Other payables | 136,297,109,932 | 135,652,896,179 |
| - *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* | *5,870,411,633* | *6,944,033,675* |
| | **210,148,248,113** | **208,997,028,597** |
| **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).

## 21 BORROWINGS

| | 01/01/2025 | | Trong kỳ | | 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** | | | | | | |
| ***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 |
| | **91,385,700,000** | **91,385,700,000** | **15,298,500,000** | **35,703,400,000** | **70,980,800,000** | **70,980,800,000** |
| **b) Long-term borrowings** | | | | | | |
| ***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 |
| | **139,735,500,000** | **139,735,500,000** | **30,772,100,000** | **35,818,400,000** | **134,689,200,000** | **134,689,200,000** |
| Amount due for settlement within 12 months | (66,126,100,000) | (66,126,100,000) | - | (30,040,600,000) | (36,085,500,000) | (36,085,500,000) |
| **Amount due for settlement after 12 months** | **73,609,400,000** | **73,609,400,000** | | | **98,603,700,000** | **98,603,700,000** |

## 22 OWNER'S EQUITY

### a) Changes in owner's equity

| | Contributed capital | Share premium | Retained earnings | Non – Controlling Interest | **Total** |
|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | **VND** |
| **Beginning balance of previous year** | **1,734,901,930,000** | **1,523,000,000** | **281,399,669,397** | **35,893,483,438** | **2,053,718,082,835** |
| Profit for previous year | - | - | 95,604,722,756 | (10,421,420) | 95,594,301,336 |
| 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** | **324,957,334,253** | **35,883,062,018** | **2,097,265,326,271** |
| **Beginning balance of current year** | **1,734,901,930,000** | **1,523,000,000** | **324,957,334,253** | **35,883,062,018** | **2,097,265,326,271** |
| Profit for this period | - | - | 17,833,830,804 | 13,094,714 | 17,846,925,518 |
| **Ending balance of this period** | **1,734,901,930,000** | **1,523,000,000** | **342,791,165,057** | **35,896,156,732** | **2,115,112,251,789** |

### b) Share

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| 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 | | |

## 23 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** |

## 24 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** |

## 25 FINANCIAL INCOME

| | Quarter II/2025 | Quarter II/2024 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Interest on deposits and loans | 1,202,237,545 | 1,959,614,197 |
| | **1,202,237,545** | **1,959,614,197** |

## 26 FINANCIAL EXPENSES

| | Quarter II/2025 | Quarter II/2024 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Interest expenses | 5,319,841,483 | 3,117,162,028 |
| Payment discount, deferred sales interest | 20,899,890,748 | 242,358,364 |
| Provision for financial investment losses | 983,014,700 | - |
| Other financial expenses | 739,404,600 | - |
| | **27,942,151,531** | **3,359,520,392** |

## 27 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** |

## 28 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 | 640,161,413 | 653,791,762 |
| Goodwill | 209,496,088 | 216,340,532 |
| | **4,540,870,164** | **7,031,825,180** |

## 29 OTHER INCOME

| | Quarter II/2025 | Quarter II/2024 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Liquidation penalty, transfer fee, apartment purchase interest | 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** |

## 30 OTHER EXPENSES

| | Quarter II/2025 | Quarter II/2024 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Others | 724,053,302 | 589,493,179 |
| | **724,053,302** | **589,493,179** |

## 31 CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

| | Quarter II/2025 | Quarter II/2024 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Current corporate income tax expense in parent company | 1,567,124,426 | 11,397,976,803 |
| Current corporate income tax expense in subsidiary | - | - |
| - *Thai Nguyen Printing Joint Stock Company* | - | - |
| - *Apec Hoa Binh Investment Joint Stock Company* | - | - |
| **Total current corporate income tax expense** | **1,567,124,426** | **11,397,976,803** |

## 32 BASIC EARNINGS PER SHARE

Basic earnings per share distributed to common shareholders of the company are calculated as

| | Quarter II/2025 | Quarter II/2024 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Net profit after tax | 5,369,562,441 | 45,418,675,717 |
| Dividends of common shares | 5,369,562,441 | 45,418,675,717 |
| Average number of outstanding common shares in circulati | 173,490,193 | 173,490,193 |
| **Basic earnings per share** | **31** | **262** |

## 33 TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

| Related parties | Relation |
|---|---|
| ASC Construction Investment Consulting Joint Stock | Associated company |
| Dubai International Investment Joint Stock Company | Associated company |
| Asia Pacific Investment Joint Stock Company | Have the same key management |
| Asia - Pacific Securities Joint Stock Company | Have the same key management |
| APEC Group Joint Stock Company | Have the same key management |
| Asia Pacific Investment Company Limited - Bac Ninh | Have the same key management |
| APEC Land Hue Joint Stock Company | Have the same key management |
| Kim Boi Trade and Tourism Joint Stock Company | Have the same key management |

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 |

## 34 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 Consolidated Financial Statements.

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