

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

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	13 - 43

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Khái quát về Công ty

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

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

Trụ sở hoạt động:

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

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

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

Đại diện theo pháp luật

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

Kiểm toán viên

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

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

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


Tổng Giám đốc
Nguyễn Phương Dung

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

Số: 2.0398/25/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh V.5 và V.6 Bản Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2024, các khoản cho vay bên liên quan gồm Công ty TNHH Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương Bắc Ninh, Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi, Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group đã quá hạn thanh toán với số dư gốc cho vay và lãi cho vay phải thu lần lượt là 84.888.000.000 VND và 46.261.014.358 VND. Trong đó, khoản cho vay Công ty TNHH Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương Bắc Ninh không có tài sản đảm bảo; các khoản cho vay còn lại có tài sản đảm bảo nhưng Công ty không có biện pháp kiểm soát đối với các tài sản đảm bảo này. Chúng tôi không có cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi, cũng như không xác định được số dư phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập (nếu có) liên quan đến khoản nợ gốc và nợ lãi cho vay này.

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

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

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



Nguyễn Hoàng Đức – Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0368-2023-008-1
Người được ủy quyền

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4028-2022-008-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		964.040.196.527	1.045.015.266.013
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	102.964.405.114	60.575.342.749
1. Tiền	111		17.964.405.114	18.575.342.749
2. Các khoản tương đương tiền	112		85.000.000.000	42.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		34.734.935.971	37.792.275.971
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.764.115.000	6.764.115.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(5.054.591.307)	(5.017.251.307)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	33.025.412.278	36.045.412.278
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		342.787.093.242	401.680.516.983
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	76.831.371.562	84.342.831.550
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	11.748.605.329	17.709.353.952
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	85.566.500.000	124.566.500.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	171.545.998.402	176.837.852.532
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(2.905.382.051)	(1.776.021.051)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		473.833.049.997	528.207.406.021
1. Hàng tồn kho	141	V.8	473.833.049.997	528.207.406.021
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.720.712.203	16.759.724.289
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.454.392.750	16.759.724.289
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	1.266.319.453	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		695.043.949.534	861.079.208.636
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		49.708.574.032	38.390.821.078
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	10.277.562.197	11.256.809.243
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	39.431.011.835	27.134.011.835
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		16.400.305.808	189.963.981.554
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	16.326.198.818	189.912.249.532
<i>Nguyên giá</i>	222		24.034.952.927	202.406.369.251
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(7.708.754.109)	(12.494.119.719)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	74.106.990	51.732.022
<i>Nguyên giá</i>	228		394.728.000	337.728.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(320.621.010)	(285.995.978)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	234.660.811.747	105.856.776.554
<i>Nguyên giá</i>	231		247.051.384.582	107.081.636.718
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(12.390.572.835)	(1.224.860.164)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		66.493.520.213	66.493.520.213
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	66.493.520.213	66.493.520.213
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2c	303.944.534.338	422.404.832.365
1. Đầu tư vào công ty con	251		265.354.194.016	355.050.194.016
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		81.672.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		9.500.000.000	91.172.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(52.581.659.678)	(23.817.361.651)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		23.836.203.396	37.969.276.872
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	23.836.203.396	37.969.276.872
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.659.084.146.061	1.906.094.474.649

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		778.201.589.451	1.011.000.037.337
I. Nợ ngắn hạn	310		603.732.192.339	895.630.596.406
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	71.210.443.429	89.344.730.178
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	101.716.698.889	175.052.735.650
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	189.777.117	572.128.041
4. Phải trả người lao động	314		1.884.235.877	4.318.496.349
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	81.465.522.667	92.849.850.808
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	154.184.202.110	152.919.108.030
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	192.983.322.354	380.475.557.454
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		97.989.896	97.989.896
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		174.469.397.112	115.369.440.931
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	45.935.397.112	45.889.440.931
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	128.534.000.000	69.480.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

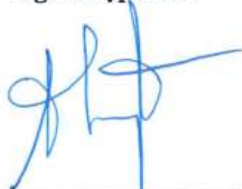
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		880.882.556.610	895.094.437.312
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	880.882.556.610	895.094.437.312
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		840.839.760.000	840.839.760.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		840.839.760.000	840.839.760.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		40.042.796.610	54.254.677.312
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		54.254.677.312	54.254.677.312
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(14.211.880.702)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.659.084.146.061	1.906.094.474.649

Người lập biểu

**Trần Thúy Hà**

Quyền Kế toán trưởng

**Vũ Thị Thanh Loan**

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc

**Nguyễn Phương Dung**

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	209.580.465.103	200.062.416.867
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	17.812.053.373
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		209.580.465.103	182.250.363.494
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	133.987.687.133	130.209.711.138
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		75.592.777.970	52.040.652.356
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	17.648.145.868	26.073.957.620
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	60.811.914.325	63.578.625.194
Trong đó: chi phí lãi vay	23		26.984.670.021	38.076.798.251
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	24.832.927.337	23.745.196.692
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	22.895.417.728	34.322.091.879
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(15.299.335.552)	(43.531.303.789)
11. Thu nhập khác	31		3.588.229.948	4.296.727.076
12. Chi phí khác	32		1.331.193.380	8.952.535.848
13. Lợi nhuận khác	40		2.257.036.568	(4.655.808.772)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(13.042.298.984)	(48.187.112.561)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	1.169.581.718	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(14.211.880.702)	(48.187.112.561)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	-	-

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Dung

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(13.042.298.984)	(48.187.112.561)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10-12	7.414.070.269	5.635.453.354
- Các khoản dự phòng	03		29.930.999.027	15.376.626.292
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4	(17.648.145.868)	(25.503.769.020)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	26.984.670.021	38.076.798.251
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		33.639.294.465	(14.602.003.684)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		25.579.407.922	72.535.026.437
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		54.374.356.024	98.854.789.486
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(59.970.258.522)	(129.681.581.233)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		14.133.073.476	7.450.506.355
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	150.990.482
- Tiền lãi vay đã trả	14		(30.439.450.987)	(32.756.430.799)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(608.021.994)	(6.330.960.609)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		36.708.400.384	(4.379.663.565)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(57.000.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(26.980.000.000)	(29.550.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		69.000.000.000	121.200.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(304.000.000)	(6.486.981.982)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.498.532.930	2.048.600.283
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		45.157.532.930	87.211.618.301

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

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

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.19	152.009.800.001	71.371.492.969
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19	(191.486.670.950)	(142.944.552.209)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(39.476.870.949)	(71.573.059.240)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		42.389.062.365	11.258.895.496
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	60.575.342.749	49.316.447.253
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	102.964.405.114	60.575.342.749

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Dung

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

5. Cấu trúc Công ty

Các công ty con

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

(*) Trong năm, Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô đã làm thủ tục giải thể theo Nghị quyết số 02/2024/ĐHCD-NQ ngày 04 tháng 3 năm 2024. Đến ngày 12 tháng 7 năm 2024, Công ty đã hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế.

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

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Thôn Mớ Đá, thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	22,26%	22,26%	22,26%

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 45 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 91 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản cho vay

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

6. Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu bao gồm:

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí bán hàng dự án

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3 - 7

8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư (căn hộ khách sạn, shop house và cơ sở hạ tầng) là 44 - 50 năm.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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

12. Vốn chủ sở hữu

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

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Chính sách bàn giao và thu hồi căn hộ

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

14. Chi phí đi vay

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

15. Các khoản chi phí

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

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

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

17a. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

17b. Các đối tác có giao dịch trọng yếu

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

18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	24.085.667	118.292.930
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.830.416.837	18.346.624.260
Tiền gửi tại công ty chứng khoán ⁽ⁱ⁾	109.902.610	110.425.559
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	85.000.000.000	42.000.000.000
Cộng	102.964.405.114	60.575.342.749

⁽ⁱ⁾ Là số dư Tài khoản mở tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (Bên liên quan).**2. Các khoản đầu tư tài chính****2a. Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 3,5%/năm đến 4,6%/năm. Các khoản tiền gửi này có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	265.354.194.016	(40.976.490.367)	355.050.194.016	(15.567.613.741)
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	168.980.000.000	(26.260.147.624)	168.980.000.000	(3.181.009.449)
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên ⁽ⁱ⁾	18.961.694.016	(14.716.342.743)	18.957.694.016	(12.386.604.292)
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	90.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	77.112.500.000	-	77.112.500.000	-
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy ⁽ⁱⁱⁱ⁾	300.000.000	-	-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết	81.672.000.000	(2.105.169.311)	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi ^(iv)	81.672.000.000	(2.105.169.311)	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	9.500.000.000	(9.500.000.000)	91.172.000.000	(8.249.747.910)
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	8.000.000.000	(8.000.000.000)	8.000.000.000	(6.749.747.910)
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi ^(iv)	-	-	81.672.000.000	-
Cộng	356.526.194.016	(52.581.659.678)	446.222.194.016	(23.817.361.651)

- (i) Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 4.000.000 VND bằng tiền gửi ngân hàng. Theo Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT ngày 30/01/2024, Hội đồng quản trị Công ty quyết định giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên do hoạt động kinh doanh không hiệu quả. Cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên chưa hoàn thành thủ tục giải thể.
- (ii) Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô đã hoàn thành thủ tục giải thể, đóng mã số thuế (xem thuyết minh VI.5).
- (iii) Trong năm, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 07 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy có vốn điều lệ 10.000.000.000 VND. Công ty góp 6.400.000.000 VND tương ứng với 64% vốn điều lệ. Đến thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty đã góp 300.000.000 VND.
- (iv) Trong năm, Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi đăng ký giảm vốn điều lệ từ 273.020.000.000 VND xuống 233.560.000.000 VND, do đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty từ 19,05% tăng lên 22,26%. Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi từ khoản đầu tư khác trở thành công ty liên kết trong năm.

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	16.898.000	99,99%	16.898.000	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	1.896.169	100,00%	1.895.769	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	7.711.250	77,42%	7.711.250	77,42%
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy	30.000	64%	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	5.200.000	22,26%	5.200.000	19,05%
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	800.000	19,00%	800.000	19,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	150.000	19,00%	150.000	19,00%

Giá trị hợp lý

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	23.817.361.651	12.448.828.883
Trích lập dự phòng bổ sung	28.764.298.027	11.388.847.304
Sử dụng dự phòng do thanh lý/giải thể công ty con	-	(20.314.536)
Số cuối năm	52.581.659.678	23.817.361.651

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

Công ty Cổ phần Apec Land Huế	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án Royal Park Huế và không có doanh thu trong năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Đang chờ giải thể
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Chưa hoạt động, chưa có doanh thu trong năm
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy	Mới thành lập, chưa hoạt động, chưa có doanh thu trong năm
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong năm
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	Hoạt động sản xuất kinh doanh có lãi trong năm
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	Hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong năm

Giao dịch với các công ty con, công ty liên kết: Xem thuyết minh V.III.1b.

Cam kết góp vốn

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

Công ty	Số vốn Công ty cam kết góp	Số đã góp tại 31/12/2024	Số còn phải góp
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	357.500.000.000	77.112.500.000	280.387.500.000
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	19.000.000.000	8.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19.000.000.000	1.500.000.000	17.500.000.000
Công ty Cổ phần Giáo dục E- Academy	6.400.000.000	300.000.000	6.100.000.000

Thông tin khác

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

3. Phải thu khách hàng

3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	45.490.905.933	44.199.284.667
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	216.570.531	150.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	22.661.745.001	25.995.193.056
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala (*)	19.847.816.233	18.054.091.611
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	427.160.000	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	2.337.614.168	-
Phải thu các khách hàng khác	31.340.465.629	40.143.546.883
Khách hàng dự án Đa Hội	8.692.247.981	8.692.247.981
Khách hàng dự án Mandala Wyndham Phú Yên	2.115.241.395	2.414.827.212
Khách hàng dự án Apec Aqua Park Bắc Giang (Thuyết minh V.3c)	20.244.248.823	28.822.994.594
Các khách hàng khác	288.727.430	213.477.096
Cộng	76.831.371.562	84.342.831.550

^(*) Trong đó, nợ quá hạn là 19.847.816.233 VND.**3b. Phải thu khách hàng dài hạn**

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

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

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

^(*) Trong đó:

Khách hàng áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt 21.305.436.490 31.828.048.285
(xem Thuyết minh IV.13)

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho các bên liên quan	-	61.573.776
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	-	61.573.776
Trả trước cho người bán khác	11.748.605.329	17.647.780.176
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng	-	2.228.347.936
Trang trí Nội thất G.S Việt Nam	-	-
Các nhà cung cấp khác	11.748.605.329	15.419.432.240
Cộng (*)	11.748.605.329	17.709.353.952

^(*) Trong đó:

Các nhà cung cấp không thực hiện nghiệm thu, thanh toán trong năm 10.953.361.329 8.996.520.163

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Là các khoản cho vay Bên liên quan, có thời hạn cho vay 12 tháng, mục đích cho vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của bên đi vay, bao gồm:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (lãi suất 0%/năm) ⁽ⁱ⁾	678.500.000	678.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh (lãi suất 5%-12%) ⁽ⁱ⁾	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên Đường Hồng (lãi suất 15%/năm) ⁽ⁱ⁾	-	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi (lãi suất 13%/năm) ⁽ⁱⁱ⁾	9.888.000.000	9.888.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (lãi suất 13%/năm) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	68.000.000.000	98.000.000.000
Cộng	85.566.500.000	124.566.500.000

(i) Các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

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

(iii) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group: Tài sản đảm bảo là các thành phẩm Bất động sản được hình thành từ dự án Apec Golden Valley Mường Lò tại địa điểm Tổ dân phố số 7, phường Pú Trạng, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái.

6. Các khoản phải thu khác**6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Phải thu các bên liên quan	58.240.029.612	-	48.416.318.623	-
Ông Đinh Quốc Đức - Tạm ứng	530.000.000	-	530.000.000	-
Ông Đinh Quốc Đức - Phải thu tiền góp vốn thực hiện dự án Sông Công	2.050.000.000	-	2.050.000.000	-
Công ty TNHH Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	1.706.223.119	-	1.877.871.039	-
- Chi hộ	189.812.160	-	1.203.761.450	-
- Lãi cho vay	1.516.410.959	-	674.109.589	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala - Chi hộ	1.318.845.085	-	2.406.535.958	-
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Chi hộ	7.890.358.009	-	7.127.444.882	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Quảng Trị - Chi phí thanh lý, giải thể	-	-	129.811.400	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi - Lãi cho vay	8.595.534.905	-	7.306.573.151	-
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Thiên đường Hồng - Lãi cho vay	-	-	1.209.452.056	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Lãi cho vay	36.149.068.494	-	25.778.630.137	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	113.305.968.790	-	128.421.533.909	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	2.719.261.919	-	4.724.702.354	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DPA	634.500.000	-	634.500.000	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	373.025.150	-	571.188.526	-
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án ⁽ⁱ⁾	2.821.695.000	-	2.821.695.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái - Đặt cọc ⁽ⁱⁱ⁾	7.194.490.000	-	7.194.490.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	1.461.098.582	-	1.461.098.582	-
Tạm ứng ⁽ⁱⁱⁱ⁾	97.581.860.829	-	110.626.067.701	-
Bà Trần Thị Đạt	38.360.901.359	-	38.360.901.359	-
Bà Lê Thu Hương	27.893.177.000	-	31.065.177.000	-
Ông Nguyễn Việt Hoàng	14.000.000.000	-	14.000.000.000	-
Bà Phạm Hoài Phương	10.015.990.000	-	20.015.990.000	-
Các cá nhân khác	7.311.792.470	-	7.183.999.342	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	520.037.310	-	387.791.746	-
Cộng	171.545.998.402	-	176.837.852.532	-

(i) Ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Nhà máy Xử lý rác thải huyện Tây Hòa, số quyết định đầu tư 2079/QĐ-UBND do UBND tỉnh Phú Yên cấp ngày 14/12/2020. Thời hạn hoàn thành dự án, đưa dự án vào hoạt động là 21 tháng kể từ ngày Quyết định đầu tư 14/12/2020. Dự án đang trong giai đoạn khảo sát, thiết kế xây dựng.

(ii) Đặt cọc để nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái theo Hợp đồng đặt cọc số 2004/2022/VT-API ngày 20 tháng 4 năm 2022, số tiền đặt cọc là 7.194.490.000 VND tương ứng với 100% giá trị hợp đồng.

(iii) Trong đó số dư khoản tạm ứng để triển khai đầu tư phát triển các dự án tiềm năng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 91.812.534.573 VND.

6b. *Phải thu dài hạn khác*

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	31.158.137.730	19.158.137.730
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala - Ủy thác đầu tư ⁽ⁱ⁾	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên ⁽ⁱⁱ⁾	19.158.137.730	19.158.137.730
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	8.272.874.105	7.975.874.105
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7.944.624.105	7.944.624.105
Ký cược, ký quỹ khác	328.250.000	31.250.000
Cộng	39.431.011.835	27.134.011.835
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản hợp tác đầu tư lâu ngày, chưa có kết quả phân chia trong năm</i>	27.102.761.835	27.102.761.835

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Ủy thác đầu tư cho Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala theo thỏa thuận giao vốn ủy thác đầu tư ngày 24/12/2024 thực hiện hoạt động đầu tư chứng khoán trong phạm vi các cổ phiếu được niêm yết trên sàn chứng khoán HOSE và HNX số tiền 12.000.000.000 VND, thời gian ủy thác là 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- (ii) Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên cho Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0108/2019/HĐHTKD-APEC ngày 01 tháng 8 năm 2019. Hiện tại dự án đã dừng triển khai, không phát sinh chi phí.
- (iii) Khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn theo 03 hợp đồng về việc cùng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án khu xử lý rác và lò đốt rác thải sinh hoạt tại 03 phường, tỉnh Bắc Ninh. Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, do Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn là bên thực hiện công tác kế toán và quyết toán thuế. Tổng số Công ty phải góp là 7.957.000.000 VND, số đã góp là 7.944.624.105 VND, 03 dự án đang triển khai hoạt động, đã có doanh thu từ năm 2021. Năm 2023 và năm 2024, Công ty chưa được chia doanh thu từ các hợp đồng hợp tác này. Do hai bên chưa đối soát được doanh thu – chi phí của dự án.

7. Dự phòng phải thu khó đòi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu tiền bán hàng	213.477.095	213.477.095
Phải thu khác	884.043.956	884.043.956
Phải thu về cho vay	678.500.000	678.500.000
Ứng trước cho người bán	1.129.361.000	-
Cộng	2.905.382.051	1.776.021.051

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.776.021.051	213.477.095
Trích lập dự phòng	1.129.361.000	1.562.543.956
Số cuối năm	2.905.382.051	1.776.021.051

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	293.925.078.259	-	292.456.128.703	-
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	115.731.971.300	-	114.106.751.885	-
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang (OCT5)	71.037.404.541	-	71.020.876.293	-
Dự án Golden Palace Lạng Sơn	88.024.895.519	-	88.280.965.009	-
Dự án khu Đô thị số 5 Phường Túc Duyên	1.057.794.210	-	1.057.794.210	-
Dự án khác	18.073.012.689	-	17.989.741.306	-
Hàng hóa bất động sản	167.636.178.947	-	222.245.021.866	-
Dự án Mandala Phú Yên	152.051.094.623	-	197.781.786.133	-
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang (OCT8)	15.314.834.324	-	24.463.235.733	-
Hàng hóa	12.542.042.791	-	13.506.255.452	-
Cộng	473.833.049.997	-	528.207.406.021	-

Trong đó:

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

- (i) Các dự án hầu như không phát sinh thêm chi phí trong năm, do chưa tiếp tục triển khai. Năm nay, Công ty không có chi phí lãi vay được vốn hóa (Năm trước: 47.727.625 VND).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Chi phí trả trước dài hạn

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

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	196.560.414.828	1.788.246.728	518.475.186	3.539.232.509	202.406.369.251
Thanh lý	-	-	(49.989.670)	-	(49.989.670)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(178.321.426.654)	-	-	-	(178.321.426.654)
Số cuối năm	18.238.988.174	1.788.246.728	468.485.516	3.539.232.509	24.034.952.927
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	393.896.126	132.920.909	526.817.035
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	10.320.799.076	929.609.875	483.196.183	760.514.585	12.494.119.719
Khấu hao trong năm	911.949.408	178.824.672	24.863.124	366.013.596	1.481.650.800
Thanh lý	-	-	(49.989.670)	-	(49.989.670)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(6.217.026.740)	-	-	-	(6.217.026.740)
Số cuối năm	5.015.721.744	1.108.434.547	458.069.637	1.126.528.181	7.708.754.109
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	186.239.615.752	858.636.853	35.279.003	2.778.717.924	189.912.249.532
Số cuối năm	13.223.266.430	679.812.181	10.415.879	2.412.704.328	16.326.198.818
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

11. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm, chi tiết như sau

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	337.728.000	(285.995.978)	51.732.022
Mua trong năm	57.000.000	-	57.000.000
Khấu hao trong năm	-	(34.625.032)	(34.625.032)
Số cuối năm	394.728.000	(320.621.010)	74.106.990

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**12. Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	107.081.636.718	-	107.081.636.718
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	178.321.426.654	178.321.426.654
Thanh lý, nhượng bán	(38.351.678.790)	-	(38.351.678.790)
Số cuối năm	<u>68.729.957.928</u>	<u>178.321.426.654</u>	<u>247.051.384.582</u>

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
------------------------------------	---	---	---

Giá trị hao mòn

Số đầu năm	1.224.860.164	-	1.224.860.164
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	6.217.026.740	6.217.026.740
Khấu hao trong năm	2.075.338.474	3.822.455.963	5.897.794.437
Thanh lý, nhượng bán	(949.108.506)	-	(949.108.506)
Số cuối năm	<u>2.351.090.132</u>	<u>10.039.482.703</u>	<u>12.390.572.835</u>

Giá trị còn lại

Số đầu năm	105.856.776.554	-	105.856.776.554
Số cuối năm	<u>66.378.867.796</u>	<u>168.281.943.951</u>	<u>234.660.811.747</u>

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

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

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

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng cơ bản dở dang	66.406.020.213	66.406.020.213
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên ^(*)	58.700.637.271	58.700.637.271
Các dự án khác (*)	7.705.382.942	7.705.382.942
Sửa chữa lớn tài sản cố định	87.500.000	87.500.000
Cộng	66.493.520.213	66.493.520.213
<i>(*) Trong đó:</i>		
Các dự án chưa triển khai	2.219.008.079	2.219.008.079

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (9) Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên được xây dựng trên diện tích đất 1.426 m² thuộc Dự án “Tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê, khách sạn cao cấp phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên” (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000030 cấp ngày 03 tháng 08 năm 2010). Dự án khởi công xây dựng từ năm 2010, tổng mức đầu tư dự kiến 996.658.355.000 VND và đang trong quá trình giải phóng mặt bằng. Từ năm 2019, Công ty đã không phát sinh chi phí xây dựng do thay đổi phương án thiết kế, đến nay chưa có phương án cụ thể được phê duyệt.
- Ngày 28 tháng 5 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết định HĐQT số 16/2024/API-QĐ về việc điều chỉnh lại tên, tổng mức đầu tư, tiến độ thực hiện dự án. Theo đó, Công ty đổi tên dự án mới: “Tổ hợp khu dân cư, chung cư phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên”; và điều chỉnh giảm quy mô dự án từ 996,65 tỷ VND xuống còn 435 tỷ VND. Tiến độ thực hiện được điều chỉnh như sau: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý của Dự án vào quý II/2025; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trong quý III và quý IV/2025; và hoàn thiện việc xây dựng chung cư vào quý IV/2026. Hội đồng quản trị đã giao Ban Tổng Giám đốc thực hiện các thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định hiện hành.

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	45.092.238.680	42.763.541.686
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	43.901.675.948	40.389.375.625
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	147.232.777	118.436.293
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	-	330.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19.682.287	-
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	788.712.596	301.100.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	234.935.072	1.624.629.768
Phải trả các nhà cung cấp khác	26.118.204.749	46.581.188.492
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	-	16.482.655.152
Công ty Cổ phần Apec Finance	167.862.132	846.771.948
Các nhà cung cấp khác	25.950.342.617	29.251.761.392
Cộng	71.210.443.429	89.344.730.178

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Đa Hội	4.773.842.332	4.773.842.332
Dự án Phú Yên Condotel	56.315.246.943	130.290.324.657
Dự án Phú Yên Shopcenter	14.758.134.164	16.185.555.375
Dự án Phú Yên Shophouse	1.962.582	1.965.114
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	25.354.309.164	9.988.767.433
Dự án Mũi Né	513.203.704	13.812.280.739
Cộng	101.716.698.889	175.052.735.650

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	245.608.944		61.218.987	(1.528.673.161)	44.474.223	1.266.319.453
Thuế TNDN tạm nộp từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	177.561.256		430.460.738	(608.021.994)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	148.957.841		2.700.497.424	(2.704.152.371)	145.302.894	-
Tiền thuê đất	-		143.881.695	(143.881.695)	-	-
Các loại thuế khác	-		4.000.000	(4.000.000)	-	-
Cộng	572.128.041		3.340.058.844	(4.988.729.221)	189.777.117	1.266.319.453

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(13.042.298.984)	(48.187.112.561)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	11.200.462.047	22.686.890.687
- Các khoản điều chỉnh tăng	11.200.462.047	22.686.890.687
Chi phí lãi vay không được trừ ^(*)	11.040.015.314	12.046.685.349
Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	-	360.000.000
Chi phí không hợp lệ khác	160.446.733	10.280.205.338
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	(1.841.836.937)	(25.500.221.874)
Thu nhập hoạt động bất động sản	24.884.989.876	(19.037.081.288)
Thu nhập hoạt động khác	(26.726.826.813)	(6.463.140.586)
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức, lợi nhuận được chia)	(3.055.526.889)	(42.681.600)
Lỗ các năm trước được chuyển	(19.037.081.288)	
Thu nhập tính thuế/(Lỗ được chuyển)	(23.934.445.114)	(51.043.125.348)
Hoạt động bất động sản	5.847.908.588	(19.037.081.288)
Hoạt động khác	(29.782.353.702)	(6.505.822.186)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.169.581.718	-
Bù trừ thuế TNDN 1% tạm nộp trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	(739.120.980)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	430.460.738	-

(*) Chi phí lãi vay không được trừ này được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp theo sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Công ty tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Thuế TNDN tạm nộp 1% của Dự án Bất động sản sẽ được Công ty kết chuyển bù trừ với nghĩa vụ thuế phải nộp khi kết thúc Dự án.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan - lãi vay phải trả</i>	<i>8.424.246.575</i>	<i>11.299.176.346</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	546.082.192	546.082.192
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	7.562.410.959	5.911.917.808
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	-	3.922.039.361
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á- Thái Bình Dương- Bắc Ninh	80.136.986	80.136.986
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	235.616.438	235.616.438
Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala	-	603.383.561
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>73.041.276.092</i>	<i>81.550.674.462</i>
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	41.929.707.706	49.650.705.253
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	25.354.779.330	28.173.382.615
Trích trước chi phí dự án Mũi Né	2.610.053.657	-
Chi phí lãi vay phải trả	3.146.735.399	3.726.586.594
Cộng	81.465.522.667	92.849.850.808

18. Phải trả khác

18a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	245.182.488	209.683.652
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	2.852.000	229.165.885
Nhận tiền góp vốn của các tổ chức, cá nhân vào các dự án (*)	128.040.820.083	131.537.716.553
<i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên (Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land góp vốn)</i>	<i>46.760.720.298</i>	<i>46.760.720.298</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	<i>25.168.974.612</i>	<i>28.357.723.351</i>
<i>Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên</i>	<i>45.442.013.450</i>	<i>45.442.013.450</i>
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	<i>403.756.297</i>	<i>795.189.624</i>
<i>Dự án Khu công nghiệp Đa Hội - Bắc Ninh</i>	<i>10.089.389.211</i>	<i>10.182.069.830</i>
Thu hộ kinh phí bảo trì	20.916.120.555	16.719.511.901
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	<i>3.656.110.129</i>	<i>1.963.931.473</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	<i>17.260.010.426</i>	<i>14.755.580.428</i>
Nhận đặt cọc mua nội thất Dự án Mũi Né	518.505.000	1.051.265.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.605.000.000	2.605.000.000
Cổ tức phải trả	656.640.000	531.525.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.375.048.199	35.240.039
Cộng	154.184.202.110	152.919.108.030

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

18b. Phải trả dài hạn khác

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

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

19. Vay**19a. Vay ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn các bên liên quan	120.057.622.354	223.977.457.454
Công ty Cổ phần Apec Land Huế ⁽ⁱ⁾	119.857.622.354	131.357.622.354
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	-	89.449.835.100
Ông Hồ Xuân Vinh	-	200.000.000
Bà Huỳnh Thị Mai Dung	-	2.970.000.000
Bà Vũ Thị Phương Mai	200.000.000	-
Vay ngắn hạn các cá nhân	34.190.000.000	22.077.700.000
Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan	-	185.000.000
(xem thuyết minh số V.19b)		
Ông Hồ Xuân Vinh	-	100.000.000
Bà Vũ Thị Thanh Loan	-	85.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả các cá nhân khác	38.735.700.000	134.235.400.000
(xem thuyết minh số V.19b)		
Cộng	192.983.322.354	380.475.557.454

- (i) Khoản vay Công ty Cổ phần Apec Land Huế, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất áp dụng 0% - 2%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

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

	Vay ngắn hạn bên liên quan	Vay ngắn hạn cá nhân khác	Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan	Vay dài hạn đến hạn trả các cá nhân khác	Cộng
Số đầu năm	223.977.457.454	22.077.700.000	185.000.000	134.235.400.000	380.475.557.454
Số tiền vay phát sinh	200.000.000	36.850.000.000	-	-	37.050.000.000
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	-	38.735.700.000	38.735.700.000
Số tiền vay đã trả	(15.158.470.949)	(24.737.700.000)	(185.000.000)	(134.235.400.000)	(174.316.570.949)
Trả bằng bù trừ công nợ	(88.961.364.151)	-	-	-	(88.961.364.151)
Cộng	120.057.622.354	34.190.000.000	-	38.735.700.000	192.983.322.354

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19b. Vay dài hạn

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

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

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

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số cuối năm				
Vay dài hạn bên liên quan	80.000.000	-	80.000.000	
Vay dài hạn các cá nhân	167.189.700.000	38.735.700.000	128.454.000.000	
Cộng	167.269.700.000	38.735.700.000	128.534.000.000	
	-			
Số đầu năm				
Vay dài hạn bên liên quan	2.260.000.000	625.000.000	1.720.000.000	
Vay dài hạn các cá nhân	201.640.400.000	133.795.400.000	67.760.000.000	
Cộng	203.900.400.000	134.420.400.000	69.480.000.000	-

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

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

19c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

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

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	840.839.760.000	102.441.789.873	943.281.549.873
Lỗ trong năm trước	-	(48.187.112.561)	(48.187.112.561)
Số dư cuối năm trước	840.839.760.000	54.254.677.312	895.094.437.312
Số dư đầu năm nay	840.839.760.000	54.254.677.312	895.094.437.312
Lỗ trong năm nay	-	(14.211.880.702)	(14.211.880.702)
Số dư cuối năm nay	840.839.760.000	40.042.796.610	880.882.556.610

20b. Cổ phiếu

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán bất động sản	187.743.704.036	173.529.958.522
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	84.522.648.208	51.759.218.217
Dự án Apec Mandala Phú Yên	103.221.055.828	121.770.740.305
Doanh thu cho thuê lại đất	-	8.468.436.030
Doanh thu bán hàng hóa	16.668.489.482	10.481.414.367
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	365.729.090
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư ⁽ⁱ⁾	5.168.271.585	2.400.000.000
Doanh thu kinh doanh khách sạn	-	4.816.878.858
Cộng	209.580.465.103	200.062.416.867

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

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

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

Xem thuyết minh VIII.1b

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

Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê đất một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước cho các hợp đồng thuê đáp ứng các điều kiện tại thuyết minh số IV.13.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Năm nay: Không phát sinh

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

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán bất động sản	99.954.116.557	95.490.061.807
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	46.331.149.946	26.136.286.742
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	53.622.966.611	69.353.775.065
Giá vốn cho thuê lại đất	-	2.655.204.689
Giá vốn hàng hóa	8.867.931.397	5.826.158.687
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (*)	911.949.408	5.297.757.376
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	24.253.689.771	1.224.860.164
Giá vốn kinh doanh khách sạn	-	19.715.668.415
Cộng	133.987.687.133	130.209.711.138

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.090.917.498	1.847.991.804
Lãi tiền cho vay	12.501.701.481	24.182.121.098
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	42.681.600
Lãi phát sinh khi công ty con giải thể	3.055.526.889	-
Lãi bán cổ phiếu	-	1.163.118
Cộng	17.648.145.868	26.073.957.620

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	26.984.670.021	38.076.798.251
Chi phí chiết khấu thanh toán	478.338.492	7.623.519.765
Dự phòng tổn thất đầu tư	28.764.298.027	11.368.532.768
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	37.340.000	2.445.549.568
Chi phí giải thể Công ty con	-	570.188.600
Chi phí thu xếp vốn	4.537.914.400	3.494.034.038
Các chi phí tài chính khác	9.353.385	2.204
Cộng	60.811.914.325	63.578.625.194

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	11.250.000
Chi phí công cụ dụng cụ	6.075.756	6.075.756
Chi phí hoa hồng môi giới	22.694.022.859	14.464.434.263
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	6.314.287.352	5.179.363.779
Dự án Mandala Wyndham Phú Yên	15.384.612.239	8.540.928.765
Các dự án khác	995.123.268	744.141.719
Chi phí quảng cáo	-	5.989.007.163
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.264.215.663	2.104.059.143
Các chi phí khác	868.613.059	1.170.370.367
Cộng	24.832.927.337	23.745.196.692

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	18.513.218.699	27.526.591.673
Chi phí vật liệu quản lý	117.707.612	255.293.115
Chi phí đồ dùng văn phòng	88.553.595	70.084.168
Chi phí khấu hao tài sản cố định	322.920.940	333.637.657
Thuế, phí và lệ phí	6.845.400	7.806.586
Dự phòng phải thu khó đòi	1.129.361.000	1.562.543.956
Các chi phí dịch vụ mua ngoài	2.176.982.269	2.663.727.099
Chi phí bằng tiền khác	539.828.213	1.902.407.625
Cộng	22.895.417.728	34.322.091.879

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	117.707.612	451.105.849
Chi phí nhân công	18.513.218.699	27.611.991.673
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.414.070.269	5.635.453.354
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.070.439.394	49.489.174.519
Chi phí khác	2.874.561.410	6.429.599.338
Cộng	88.989.997.384	89.617.324.733

8. Lãi trên cổ phiếu

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Mua cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi bằng hoàn tạm ứng cá nhân và bù trừ khoản cho vay	-	81.612.000.000
Thu hồi tiền đầu tư vào Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô (công ty con) bằng hình thức bù trừ khoản đi vay và với lãi vay phải trả	92.883.403.512	-

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

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức vụ	Tiền lương	Thù lao	Cộng
Năm nay				
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch HĐQT (từ 10/5/2024)	-	81.915.774	81.915.774
Ông Nguyễn Văn Ly	Chủ tịch HĐQT (đến 10/5/2024)	431.581.211	42.903.226	474.484.437
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	63.841.000	63.841.000
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên HĐQT	-	72.957.645	72.957.645
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên HĐQT (từ 10/5/2024)	-	38.548.387	38.548.387
Bà Nguyễn Phương Dung	Tổng Giám đốc (từ 10/5/2024) Thành viên BKS (đến 10/5/2024)	333.062.339	38.548.387	371.610.726
Ông Phạm Văn Dũng (*)	Tổng Giám đốc (đến 10/5/2024)	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng BKS	-	38.304.000	38.304.000
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên BKS	-	25.536.000	25.536.000
Bà Nguyễn Thu Hương	Thành viên BKS (từ 10/5/2024)	-	16.419.355	16.419.355
Bà Vũ Thị Thanh Loan	Quyền Kế toán trưởng	412.271.924	-	412.271.924
Cộng		1.176.915.474	418.973.774	1.595.889.248

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Chức vụ	Tiền lương	Thù lao	Cộng
<i>Năm trước</i>				
Ông Nguyễn Văn Ly	Chủ tịch HĐQT (từ 29/6/2023)	1.488.015.378	95.000.000	1.583.015.378
Bà Nguyễn Thị Thanh	Chủ tịch HĐQT (đến 29/6/2023)	-	140.000.000	140.000.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT	-	49.000.000	49.000.000
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	-	65.000.000	65.000.000
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên HĐQT	-	91.000.000	91.000.000
Ông Nguyễn Văn Ly	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	-	39.000.000	39.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng BKS	-	21.290.323	21.290.323
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên BKS	-	24.000.000	24.000.000
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên BKS	-	-	-
Ông Phạm Văn Dũng	Tổng Giám đốc	69.285.545	-	69.285.545
Ông Phạm Duy Hưng	Phó Tổng Giám đốc	283.110.890	-	283.110.890
Bà Nguyễn Hoài Giang	Kế toán trưởng	761.630.598	-	761.630.598
Cộng		2.602.042.411	524.290.323	3.126.332.733

(*) Ông Phạm Văn Dũng không hưởng lương tại Công ty

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	Công ty con (giải thể, đóng mã số thuế từ 12/7/2024)
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty con
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty liên kết của công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	Bên liên quan của Thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	Công ty nhận vốn góp
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	Công ty nhận vốn góp

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần APEC Land Huế		
Lãi vay phải trả Công ty con	1.650.493.151	4.356.849.315
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô		
Lãi vay phải trả Công ty con	-	2.446.863.989
Thu hồi khoản đầu tư bằng hình thức bù trừ với khoản vay Công ty con	88.961.364.151	-
Bù trừ lãi vay phải trả	3.922.039.361	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên		
Góp vốn bằng tiền	4.000.000	485.141.713
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy		
Góp vốn bằng tiền gửi ngân hàng	300.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi		
Doanh thu bán hàng hóa	270.250.000	-
Cho vay	-	91.612.000.000
Lãi cho vay phải thu	1.288.961.754	5.834.723.836
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala		
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê khách sạn	4.800.000.000	11.174.999.022
Sử dụng dịch vụ, mua hàng hóa	1.701.181.257	1.979.762.669
Cho vay	-	11.000.000.000
Thu lại gốc cho vay	-	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.057.144	2.649.091.716
Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam		
Doanh thu bán hàng hóa	527.906.153	10.481.414.367
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh		
Sử dụng dịch vụ, mua hàng hóa	133.646.026	478.024.230
Doanh thu cung cấp dịch vụ	395.518.519	-
Lãi cho vay phải thu	842.301.370	538.904.110
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương		
Phí dịch vụ tư vấn phải trả	-	300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam		
Doanh thu chuyển nhượng diện tích sàn thương mại	-	47.874.313.638
Chi phí thuê văn phòng	1.406.437.584	1.353.591.017
Giảm trừ doanh thu khối lượng thi công dự án	(467.749.762)	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group		
Lãi cho vay	10.370.438.357	16.350.000.000
Chi phí sử dụng dịch vụ, mua hàng hóa	384.760.846	9.352.479.400

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3a, V.4, V.5, V.6a, V.12, V.15 và V.17.

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

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

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

3. Thông tin về bộ phận

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Tài sản cho thuê hoạt động

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

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

Các tài sản cho thuê hoạt động bao gồm:

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

5. Các cam kết thuê tài sản

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

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

Các cam kết thuê hoạt động bao gồm:

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu



Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng



Vũ Thị Thanh Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Dung



FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE FISCAL YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

APEC INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY

CONTENTS

	Page
1. Contents	1
2. Statement of the General Director	2 - 3
3. Independent Auditor’s Report	4 - 5
4. Balance Sheet as at 31 December 2024	6 - 9
5. Income Statement for the fiscal year ended 31 December 2024	10
6. Cash Flow Statement for the fiscal year ended 31 December 2024	11 - 12
7. Notes to the Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2024	13 - 43



STATEMENT OF THE GENERAL DIRECTOR

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

Business highlights

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

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

Head office:

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

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

Board of Directors and Executive Officers

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

Board of Directors (“BOD”)

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

Board of Supervisors (“BOS”)

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

General Director, Chief Accountant

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

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

Legal representative

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

Auditor

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

Responsibilities of the General Director

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

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

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

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

Approval on the Financial Statements

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



Nguyen Phuong Dung

31 March 2025

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam

Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam

Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam

Branch in Can Tho : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam

No. 2.0398/25/TC-AC

Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn

Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn

Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn

Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn



www.a-c.com.vn

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

We have audited the accompanying Financial Statements of Apec Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company"), which were prepared 31 March 2025, from page 06 to page 43, including the Balance Sheet as at 31 December 2024, the Income Statement, the Cash Flow Statement for the fiscal year then ended and the Notes to the Financial Statements.

Responsibility of the General Director

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

Responsibility of Auditors

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

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

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

Basis for Qualified Audit Opinion

As disclosed in Notes V.5 and V.6 of the Notes to the Financial Statements, as at 31 December 2024, certain loans to related parties, including Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd., Kim Boi Trade and Travel Joint Stock Company and Apec Group Joint Stock Company, had become overdue, with outstanding principal and interest receivables amounting to VND 84,888,000,000 and VND 46,261,014,358, respectively. Among these, the loan to Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd. is unsecured, while the remaining loans are secured by assets; however, the Company has no control over the secured assets. We have no basis to assess the recoverability, nor can we determine the allowance for doubtful debts (if any) related to the overdue principal and interest receivables.

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

Qualified Opinion of Auditors

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

Other matter

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

For and on behalf of

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.

Hanoi Branch



Nguyen Hoang Duc – Partner

Audit Practice Registration Certificate:

No. 0368-2023-008-1

Authorized signatory

Hanoi, 31 March 2025

Vu Tuan Nghia – Auditor

Audit Practice Registration Certificate:

No. 4028-2022-008-1

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

BALANCE SHEET

As at 31 December 2024

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	100		964,040,196,527	1,045,015,266,013
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	102,964,405,114	60,575,342,749
1. Cash	111		17,964,405,114	18,575,342,749
2. Cash equivalents	112		85,000,000,000	42,000,000,000
II. Short-term financial investments	120		34,734,935,971	37,792,275,971
1. Trading securities	121	V.2a	6,764,115,000	6,764,115,000
2. Provisions for diminution in value of trading securities	122	V.2a	(5,054,591,307)	(5,017,251,307)
3. Held-to-maturity investments	123	V.2b	33,025,412,278	36,045,412,278
III. Short-term receivables	130		342,787,093,242	401,680,516,983
1. Short-term trade receivables	131	V.3a	76,831,371,562	84,342,831,550
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	11,748,605,329	17,709,353,952
3. Short-term inter-company receivables	133		-	-
4. Receivables based on the progress of construction contracts	134		-	-
5. Receivables for short-term loans	135	V.5	85,566,500,000	124,566,500,000
6. Other short-term receivables	136	V.6a	171,545,998,402	176,837,852,532
7. Allowance for short-term doubtful debts	137	V.7	(2,905,382,051)	(1,776,021,051)
8. Deficit assets for treatment	139		-	-
IV. Inventories	140		473,833,049,997	528,207,406,021
1. Inventories	141	V.8	473,833,049,997	528,207,406,021
2. Allowance for devaluation of inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		9,720,712,203	16,759,724,289
1. Short-term prepaid expenses	151		-	-
2. Deductible VAT	152		8,454,392,750	16,759,724,289
3. Taxes and other receivables from the State	153	V.16	1,266,319,453	-
4. Trading Government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Balance Sheet (cont.)

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B - NON-CURRENT ASSETS	200		695,043,949,534	861,079,208,636
I. Long-term receivables	210		49,708,574,032	38,390,821,078
1. Long-term trade receivables	211	V.3b	10,277,562,197	11,256,809,243
2. Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivables	214		-	-
5. Receivables for long-term loans	215		-	-
6. Other long-term receivables	216	V.6b	39,431,011,835	27,134,011,835
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II. Fixed assets	220		16,400,305,808	189,963,981,554
1. Tangible fixed assets	221	V.10	16,326,198,818	189,912,249,532
<i>Historical costs</i>	222		24,034,952,927	202,406,369,251
<i>Accumulated depreciation</i>	223		(7,708,754,109)	(12,494,119,719)
2. Financial leased assets	224		-	-
<i>Historical costs</i>	225		-	-
<i>Accumulated depreciation</i>	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.11	74,106,990	51,732,022
<i>Historical costs</i>	228		394,728,000	337,728,000
<i>Accumulated depreciation</i>	229		(320,621,010)	(285,995,978)
III. Investment properties	230	V.12	234,660,811,747	105,856,776,554
<i>Historical costs</i>	231		247,051,384,582	107,081,636,718
<i>Accumulated depreciation</i>	232		(12,390,572,835)	(1,224,860,164)
IV. Long-term assets in progress	240		66,493,520,213	66,493,520,213
1. Long-term work in progress	241		-	-
2. Construction-in-progress	242	V.13	66,493,520,213	66,493,520,213
V. Long-term financial investments	250	V.2c	303,944,534,338	422,404,832,365
1. Investments in subsidiaries	251		265,354,194,016	355,050,194,016
2. Investments in joint ventures and associates	252		81,672,000,000	-
3. Investments in other entities	253		9,500,000,000	91,172,000,000
4. Provisions for diminution in value of long-term financial investments	254		(52,581,659,678)	(23,817,361,651)
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other non-current assets	260		23,836,203,396	37,969,276,872
1. Long-term prepaid expenses	261	V.9	23,836,203,396	37,969,276,872
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. Long-term components and spare parts	263		-	-
4. Other non-current assets	268		-	-
TOTAL ASSETS	270		1,659,084,146,061	1,906,094,474,649

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Balance Sheet (cont.)

RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C - LIABILITIES	300		778,201,589,451	1,011,000,037,337
I. Current liabilities	310		603,732,192,339	895,630,596,406
1. Short-term trade payables	311	V.14	71,210,443,429	89,344,730,178
2. Short-term advances from customers	312	V.15	101,716,698,889	175,052,735,650
3. Taxes and other obligations to the State Budget	313	V.16	189,777,117	572,128,041
4. Payables to employees	314		1,884,235,877	4,318,496,349
5. Short-term accrued expenses	315	V.17	81,465,522,667	92,849,850,808
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
7. Payables based on the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319	V.18a	154,184,202,110	152,919,108,030
10. Short-term borrowings and financial leases	320	V.19a	192,983,322,354	380,475,557,454
11. Short-term provisions	321		-	-
12. Bonus and welfare funds	322		97,989,896	97,989,896
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
II. Non-current liabilities	330		174,469,397,112	115,369,440,931
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for working capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337	V.18b	45,935,397,112	45,889,440,931
8. Long-term borrowings and financial leases	338	V.19b	128,534,000,000	69,480,000,000
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax liabilities	341		-	-
12. Long-term provisions	342		-	-
13. Science and technology development fund	343		-	-

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Balance Sheet (cont.)

RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D - OWNER'S EQUITY	400		880,882,556,610	895,094,437,312
I. Owner's equity	410	V.20	880,882,556,610	895,094,437,312
1. Owner's contribution capital	411		840,839,760,000	840,839,760,000
- Ordinary shares carrying voting right	411a		840,839,760,000	840,839,760,000
- Preferred shares	411b		-	-
2. Share premiums	412		-	-
3. Bond conversion options	413		-	-
4. Other sources of capital	414		-	-
5. Treasury shares	415		-	-
6. Differences on asset revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418		-	-
9. Business arrangement supporting fund	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Retained earnings	421		40,042,796,610	54,254,677,312
- Retained earnings accumulated to the end of the previous period	421a		54,254,677,312	54,254,677,312
- Retained earnings of the current period	421b		(14,211,880,702)	-
12. Construction investment fund	422		-	-
II. Other sources and funds	430		-	-
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL RESOURCES	440		1,659,084,146,061	1,906,094,474,649

Prepared by



Tran Thuy Ha

Acting Chief Accountant



Vu Thi Thanh Loan

Prepared on 31 March 2025

General Director



Nguyen Phuong Dung

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

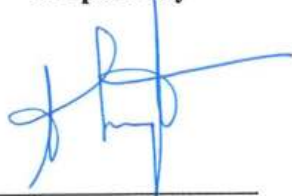
INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended 31 December 2024

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
1. Revenue from sales of merchandise and rendering of services	01	VI.1	209,580,465,103	200,062,416,867
2. Revenue deductions	02		-	17,812,053,373
3. Net revenue from sales of merchandise and rendering of services	10		209,580,465,103	182,250,363,494
4. Costs of sales	11	VI.2	133,987,687,133	130,209,711,138
5. Gross profit/ (loss) from sales of merchandise and rendering of services	20		75,592,777,970	52,040,652,356
6. Financial income	21	VI.3	17,648,145,868	26,073,957,620
7. Financial expenses	22	VI.4	60,811,914,325	63,578,625,194
In which: Interest expenses	23		26,984,670,021	38,076,798,251
8. Selling expenses	25	VI.5	24,832,927,337	23,745,196,692
9. General and administration expenses	26	VI.6	22,895,417,728	34,322,091,879
10. Net operating profit/ (loss)	30		(15,299,335,552)	(43,531,303,789)
11. Other income	31		3,588,229,948	4,296,727,076
12. Other expenses	32		1,331,193,380	8,952,535,848
13. Other profit/ (loss)	40		2,257,036,568	(4,655,808,772)
14. Total accounting profit/ (loss) before tax	50		(13,042,298,984)	(48,187,112,561)
15. Current income tax	51	V.16	1,169,581,718	-
16. Deferred income tax	52		-	-
17. Profit/ (loss) after tax	60		<u>(14,211,880,702)</u>	<u>(48,187,112,561)</u>
18. Basic earnings per share	70	VI.7	-	-
19. Diluted earnings per share	71	VI.7	-	-

Prepared by



Tran Thuy Ha

Acting Chief Accountant



Vu Thi Thanh Loan

Prepared on 31 March 2025

General Director




Nguyen Phuong Dung

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the fiscal year ended 31 December 2024

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit/ (loss) before tax	01		(13,042,298,984)	(48,187,112,561)
2. Adjustments				
- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties	02	V.10-V.12	7,414,070,269	5,635,453,354
- Provisions and allowances	03		29,930,999,027	15,376,626,292
- Exchange (gain)/ loss due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	-
- (Gain)/ loss from investing activities	05	VI.4	(17,648,145,868)	(25,503,769,020)
- Interest expenses	06	VI.5	26,984,670,021	38,076,798,251
- Others	07		-	-
3. Operating profit/ (loss) before changes of working capital	08		33,639,294,465	(14,602,003,684)
- (Increase)/ decrease of receivables	09		25,579,407,922	72,535,026,437
- (Increase)/ decrease of inventories	10		54,374,356,024	98,854,789,486
- Increase/ (decrease) of payables	11		(59,970,258,522)	(129,681,581,233)
- (Increase)/ decrease of prepaid expenses	12		14,133,073,476	7,450,506,355
- (Increase)/ decrease of trading securities	13		-	150,990,482
- Interests paid	14		(30,439,450,987)	(32,756,430,799)
- Corporate income tax paid	15		(608,021,994)	(6,330,960,609)
- Other cash inflows from operating activities	16		-	-
- Other cash outflows from operating activities	17		-	-
Net cash flows from operating activities	20		36,708,400,384	(4,379,663,565)
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21		(57,000,000)	-
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22		-	-
3. Cash outflows for lending, buying debt instruments of other entities	23		(26,980,000,000)	(29,550,000,000)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		69,000,000,000	121,200,000,000
5. Investments into other entities	25		(304,000,000)	(6,486,981,982)
6. Withdrawals of investments in other entities	26		-	-
7. Interests earned, dividends and profits received	27		3,498,532,930	2,048,600,283
Net cash flows from investing activities	30		45,157,532,930	87,211,618,301

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

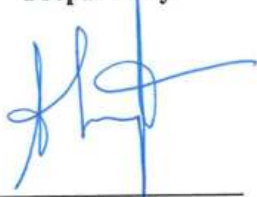
For the fiscal year ended 31 December 2024

Cash Flow Statement (cont.)

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31		-	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.19	152,009,800,001	71,371,492,969
4. Repayment for loan principal	34	V.19	(191,486,670,950)	(142,944,552,209)
5. Payments for financial leased assets	35		-	-
6. Dividends and profits paid to the owners	36		-	-
Net cash flows from financing activities	40		(39,476,870,949)	(71,573,059,240)
Net cash flows during the year	50		42,389,062,365	11,258,895,496
Beginning cash and cash equivalents	60	V.1	60,575,342,749	49,316,447,253
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	70	V.1	102,964,405,114	60,575,342,749

Prepared on 31 March 2025

Prepared by



Tran Thuy Ha

Acting Chief Accountant



Vu Thi Thanh Loan

General Director




 Nguyen Phuong Dung

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

I. GENERAL INFORMATION**1. Ownership form**

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

2. Operating field

The Company operates in the field of trading real estate.

3. Principal business activities

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

4. Normal operating cycle

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

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

5. Structure of the Company***Subsidiaries***

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

- (*) During the year, Lagoon Lang Co Joint Stock Company carried out the dissolution procedures in accordance with the Resolution No. 02/2024/DHCD-NQ dated 4 March 2024. As at 12 July 2024, the Company completed the procedures for closing tax code.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

Associate

Name	Address	Principal business activity	Contribution rate	Benefit rate	Voting rate
Kim Boi Trade and Travel JSC.	Mo Da Hamlet, Bo Town, Kim Boi District, Hoa Binh Province, Vietnam	Investing in and trading real estate	22.26%	22.26%	22.26%

6. Statement on information comparability in the Financial Statements

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

7. Employees

As of the balance sheet date, there were 45 employees working for the Company (at the beginning of the year: 91 employees).

II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

1. Fiscal year

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

2. Accounting currency unit

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

III. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

1. Accounting System

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

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

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

IV. ACCOUNTING POLICIES

1. Basis of preparation of the Financial Statements

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

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

2. Cash and cash equivalents

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

3. Financial investments

Trading securities

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Held-to-maturity investments

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

Loans

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

Investments in subsidiaries, associates

Subsidiaries

Subsidiary is an entity that is controlled by the Company. Control is obtained when the Company achieves the ability to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities.

Associates

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

Initial recognition

Investments in subsidiaries, associates are initially recognized at costs, including the cost of purchase or capital contributions plus other directly attributable transaction cost. If the Company contributes capital by non-monetary assets, costs of the investment are recognized at the fair value of the non-monetary assets at the time of occurrence.

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

Provisions for impairment of investments in subsidiaries, associates

Provisions for impairment of investments in subsidiaries, associates are made when the subsidiaries, associates suffer from losses, with the provision amount determined by the difference between owners' actual contributed capital and total owners' equity as of the balance sheet date multiplied (x) by the Company's rate of charter capital owning in the subsidiaries, associates. If the subsidiaries, joint ventures are parent companies and have their own Consolidated Financial Statements, provision for impairment loss will be made based on their Consolidated Financial Statements.

Increases/ (decreases) in the provisions for impairment of investments in subsidiaries, associates to be recognized as of the balance sheet date are recorded into "Financial expenses".

Investments in equity instruments of other entities

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

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at costs, including cost of purchase plus other directly attributable transaction costs. Dividend and profit of the periods prior to the acquisition of investments are deducted from the cost of such investments. Dividend and profit of the periods after the acquisition of such investments are recorded in the Company's financial income. Particularly, stock dividends received are not recorded as an increase in value, but the increasing quantity of shares is followed up.

Provisions for impairment of investments in equity instruments of other entities are made as follows:

- For investments in listed shares or fair value of investments which is reliably measured, provisions are made on the basis of the market value of shares.
- For investments of which the fair value cannot be measured at the time of reporting, provisions are made based on the losses suffered by investees, with the provision amount determined by the difference between owners' actual contributed capital and total owners' equity as of the balance sheet date multiplied (x) by the Company's rate of charter capital owning in these investees.

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

4. Receivables

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

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

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

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

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

5. Inventories

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

Costs of inventories are determined as follows:

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

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

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

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

6. Prepaid expenses

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

Prepaid expenses of the Company primarily include:

Tools

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

Project selling expenses

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

7. Tangible fixed assets

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

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

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

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

8. Intangible fixed assets

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

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

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

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

9. Investment properties

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

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

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

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

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

10. Construction-in-progress

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

11. Payables and accrued expenses

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

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

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

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

12. Owner's equity

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

13. Recognition of revenue and income

Revenue from sales of inventory properties

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

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

Policies on handover and repossession of apartments

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

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

Revenue from rendering of services

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

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

Revenue from operating leases

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

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

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

Interest

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

Dividend income

Income from dividends is recognized when the Company has the right to receive dividends from the investees. Particularly, stock dividends received are not recorded as an increase in value, but the increasing quantity of shares is followed up.

14. Borrowing costs

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

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

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

15. Expenses

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

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

16. Corporate income tax

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

17. Related parties and partners with significant transactions

17a. Related parties

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

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

17b. Partners with significant transactions

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

18. Segment reporting

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

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

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)**V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE BALANCE SHEET****1. Cash and cash equivalents**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Cash on hand	24,085,667	118,292,930
Demand deposits in banks	17,830,416,837	18,346,624,260
Deposits in Securities Company ⁽ⁱ⁾	109,902,610	110,425,559
Cash equivalents (<i>Bank deposits of which the principal maturity is from or under 3 months</i>)	85,000,000,000	42,000,000,000
Total	102,964,405,114	60,575,342,749

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

2. Financial investments**2a. Trading securities**

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

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

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

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

These are term deposits with the term from 6 months to 12 months, the interest rates ranging from 3.5% to 4.6% per year, which have the carrying value equal to their original costs.

2c. Investments in other entities

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	<u>Original cost</u>	<u>Provision</u>	<u>Original cost</u>	<u>Provision</u>
Investments in subsidiaries	265,354,194,016	(40,976,490,367)	355,050,194,016	(15,567,613,741)
Apec Land Hue JSC.	168,980,000,000	(26,260,147,624)	168,980,000,000	(3,181,009,449)
Apec Tuc Duyen Investment JSC. ⁽ⁱ⁾	18,961,694,016	(14,716,342,743)	18,957,694,016	(12,386,604,292)
Lagoon Lang Co JSC. ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	90,000,000,000	-
Dubai International Investment JSC.	77,112,500,000	-	77,112,500,000	-
E-Academy Education JSC. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	300,000,000	-	-	-

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

	Ending balance		Beginning balance	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
<i>Investments in associates</i>	<i>81,672,000,000</i>	<i>(2,105,169,311)</i>	-	-
Kim Boi Trade and Travel JSC. ^(iv)	81,672,000,000	(2,105,169,311)	-	-
<i>Investments in other entities</i>	<i>9,500,000,000</i>	<i>(9,500,000,000)</i>	<i>91,172,000,000</i>	<i>(8,249,747,910)</i>
Mandala Hotel and Service Management JSC.	8,000,000,000	(8,000,000,000)	8,000,000,000	(6,749,747,910)
Mandala Real Estate Management JSC.	1,500,000,000	(1,500,000,000)	1,500,000,000	(1,500,000,000)
Kim Boi Trade and Travel JSC. ^(iv)	-	-	81,672,000,000	-
Total	356,526,194,016	(52,581,659,678)	446,222,194,016	(23,817,361,651)

- (i) During the year, the Company additionally invested VND 4,000,000 via bank transfer. According to the Resolution No. 04/NQ-HDQT dated 30 January 2024, the Company's Board of Directors decided to dissolve Apec Tuc Duyen Investment JSC. due to ineffective business operations. As of the date of preparing these Financial Statements, Apec Tuc Duyen Investment JSC. had not completed the dissolution procedures.
- (ii) Lagoon Lang Co JSC. completed the dissolution procedures, closed its tax code (Note VI.5).
- (iii) During the year, the Company contributed capital to establish E-Academy Education JSC. According to the Business Registration Certificate dated 7 December 2024, the charter capital of E-Academy Education JSC. is VND 10,000,000,000. The Company would contribute VND 6,400,000,000, equivalent to 64% of the charter capital. As of the balance sheet date, the Company contributed VND 300,000,000.
- (iv) During the year, Kim Boi Trade and Travel JSC. registered to decrease its charter capital from VND 273,020,000,000 to VND 233,560,000,000, therefore, the Company's ownership rate increased from 19.05% to 22.26%. Kim Boi Trade and Travel JSC. from another investment became an associate during the year.

The Company's ownership rate in the entities are as follows:

	Ending balance		Beginning balance	
	Number of shares	Ownership rate	Number of shares	Ownership rate
Apec Land Hue JSC.	16,898,000	99.99%	16,898,000	99.99%
Apec Tuc Duyen Investment JSC.	1,896,169	100.00%	1,895,769	100.00%
Dubai International Investment JSC.	7,711,250	77.42%	7,711,250	77.42%
E-Academy Education JSC.	30,000	64%	-	-
Kim Boi Trade and Travel JSC.	5,200,000	22.26%	5,200,000	19.05%
Mandala Hotel and Service Management JSC.	800,000	19.00%	800,000	19.00%
Mandala Real Estate Management JSC.	150,000	19.00%	150,000	19.00%

Fair value

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)*Provisions for investments in other entities*

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

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Beginning balance	23,817,361,651	12,448,828,883
Additional provision	28,764,298,027	11,388,847,304
Use of provision due to liquidation/dissolution of subsidiary	-	(20,314,536)
Ending balance	52,581,659,678	23,817,361,651

Operation of investees in the year

Apec Land Hue JSC.	In the investment phase of Royal Park Hue Project and not generated any revenue in the year.
Apec Tuc Duyen Investment JSC.	Awaiting dissolution
Dubai International Investment JSC.	Not yet commenced operations and has not generated any revenue during the year
E-Academy Education JSC.	Newly established, not yet commenced operations and has not generated any revenue during the year
Kim Boi Trade and Travel JSC.	Loss incurred from production and business activities in the year
Mandala Hotel and Service Management JSC.	Profit generated from production and business activities in the year
Mandala Real Estate Management JSC.	Loss incurred from production and business activities in the year

Transactions with subsidiaries and associates: Note V.III.1b.*Capital contribution commitments*

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

Name	Amount of committed capital contribution	Amount contributed as at 31 December 2024	Amount to be contributed
Dubai International Investment JSC.	357,500,000,000	77,112,500,000	280,387,500,000
Mandala Hotel and Service Management JSC.	19,000,000,000	8,000,000,000	11,000,000,000
Mandala Real Estate Management JSC.	19,000,000,000	1,500,000,000	17,500,000,000
E-Academy Education JSC.	6,400,000,000	300,000,000	6,100,000,000

Other information

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

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

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Receivables from related parties</i>	45,490,905,933	44,199,284,667
Dream Works Vietnam JSC.	216,570,531	150,000,000
IDJ Vietnam Investment JSC.	22,661,745,001	25,995,193,056
Mandala Hotel and Service Management JSC. (*)	19,847,816,233	18,054,091,611
Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd.	427,160,000	-

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Kim Boi Trade and Travel JSC.	2,337,614,168	-
<i>Receivables from other customers</i>	<i>31,340,465,629</i>	<i>40,143,546,883</i>
Customers of Da Hoi Project	8,692,247,981	8,692,247,981
Customers of Mandala Wyndham Phu Yen Project	2,115,241,395	2,414,827,212
Customers of Apec Aqua Park Bac Giang Project (Note V.3c)	20,244,248,823	28,822,994,594
Other customers	288,727,430	213,477,096
Total	<u>76,831,371,562</u>	<u>84,342,831,550</u>

^(*) Of which, overdue receivable is VND 19,847,816,233.**3b. Long-term trade receivables**

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

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

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

^(*) Of which:

<i>Customers applying the flexible sale policy</i> (Note IV.13)	21,305,436,490	31,828,048,285
--	----------------	----------------

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

4. Short-term prepayments to suppliers

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Prepayments to related parties</i>	-	61,573,776
Mandala Real Estate Management JSC.	-	61,573,776
<i>Prepayments to other suppliers</i>	<i>11,748,605,329</i>	<i>17,647,780,176</i>
G.S Viet Nam Manufacturing Trading Construction	-	2,228,347,936
Interior Decoration Corporation	-	-
Other suppliers	11,748,605,329	15,419,432,240
Total (*)	<u>11,748,605,329</u>	<u>17,709,353,952</u>

^(*) Of which:

<i>Suppliers who did not perform acceptance or payment in the year</i>	10,953,361,329	8,996,520,163
--	----------------	---------------

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)**5. Receivables for short-term loans**

These are loans to the related parties with the term of 12 months, to support the production and business activities of borrowers. Details are as follows:

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Apec Securities JSC. (interest-free loans) ⁽ⁱ⁾	678,500,000	678,500,000
Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd (interest rates of 5%-12%) ⁽ⁱ⁾	7,000,000,000	7,000,000,000
Rose Paradise Travel Service JSC. (interest rate of 15% per year) ⁽ⁱ⁾	-	9,000,000,000
Kim Boi Trade and Travel JSC. (interest rate of 13% per year) ⁽ⁱⁱ⁾	9,888,000,000	9,888,000,000
Apec Group., JSC (interest rate of 13% per year) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	68,000,000,000	98,000,000,000
Total	<u>85,566,500,000</u>	<u>124,566,500,000</u>

(i) These loans are unsecured.

(ii) The loan to Kim Boi Trade and Travel JSC.: Collaterals are completed inventory properties developed by Apec Mandala Retreats Kim Boi Project at Mo Da Hamlet, Bo Town, Kim Boi District, Hoa Binh Province.

(iii) The loan to Apec Group., JSC: Collaterals are completed inventory properties developed by Apec Golden Valley Muong Lo Project at Residential Group No. 7, Pu Trang Ward, Nghia Lo Town, Yen Bai Province.

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

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	Value	Allowance	Value	Allowance
Receivables from related parties	58,240,029,612	-	48,416,318,623	-
Mr. Dinh Quoc Duc - Advance	530,000,000	-	530,000,000	-
Mr. Dinh Quoc Duc - Receivables for contribution capital for implementation of Song Cong Project	2,050,000,000	-	2,050,000,000	-
Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd.	1,706,223,119		1,877,871,039	
- Payments on behalf	189,812,160	-	1,203,761,450	-
- Loan interest	1,516,410,959	-	674,109,589	-
Mandala Hotel and Service Management JSC. - Payments on behalf	1,318,845,085	-	2,406,535,958	-
Mandala Real Estate Management JSC. - Payments on behalf	7,890,358,009	-	7,127,444,882	-
Apec Quang Tri JSC. - Expenses for liquidation, dissolution	-	-	129,811,400	-
Kim Boi Trade and Travel JSC. - Loan interest	8,595,534,905	-	7,306,573,151	-
Rose Paradise Travel Service JSC. - Loan interest	-	-	1,209,452,056	-
Apec Group., JSC - Loan interest	36,149,068,494	-	25,778,630,137	-

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
<i>Receivables from other organizations and individuals</i>	113,305,968,790	-	128,421,533,909	-
1% CIT provisionally paid for property	2,719,261,919	-	4,724,702,354	-
DPA Investment JSC.	634,500,000	-	634,500,000	-
Accrued interest income of term deposits	373,025,150	-	571,188,526	-
Deposits for project implementation ⁽ⁱ⁾	2,821,695,000	-	2,821,695,000	-
Viet Thai Urban Investment and Construction Co., Ltd. - Deposit ⁽ⁱⁱ⁾	7,194,490,000	-	7,194,490,000	-
Other deposits	1,461,098,582	-	1,461,098,582	-
Advances ⁽ⁱⁱⁱ⁾	97,581,860,829	-	110,626,067,701	-
<i>Ms. Tran Thi Dat</i>	<i>38,360,901,359</i>	-	<i>38,360,901,359</i>	-
<i>Ms. Le Thu Huong</i>	<i>27,893,177,000</i>	-	<i>31,065,177,000</i>	-
<i>Mr. Nguyen Viet Hoang</i>	<i>14,000,000,000</i>	-	<i>14,000,000,000</i>	-
<i>Ms. Pham Hoai Phuong</i>	<i>10,015,990,000</i>	-	<i>20,015,990,000</i>	-
<i>Other individuals</i>	<i>7,311,792,470</i>	-	<i>7,183,999,342</i>	-
Other short-term receivables	520,037,310	-	387,791,746	-
Total	171,545,998,402	-	176,837,852,532	-

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

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

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

6b. Other long-term receivables

	Ending balance	Beginning balance
<i>Receivables from related parties</i>	31,158,137,730	19,158,137,730
Mandala Hotel and Service Management JSC. – Entrusted investment ⁽ⁱ⁾	12,000,000,000	-
Apec Thai Nguyen Investment JSC. ⁽ⁱⁱ⁾	19,158,137,730	19,158,137,730
<i>Receivables from other organizations & individuals</i>	8,272,874,105	7,975,874,105
Tu Son Environment Treatment Co., Ltd. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7,944,624,105	7,944,624,105
Other deposits	328,250,000	31,250,000
Total	39,431,011,835	27,134,011,835

Of which:

<i>Long-standing investment cooperations that did not yield any allocation results during the year</i>	27,102,761,835	27,102,761,835
--	-----------------------	-----------------------

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

- (i) This is the entrusted investment to Mandala Hotel and Service Management JSC. under the Agreement of Entrusted Investment Capital Assignment dated 24 December 2024, to invest in shares listed on the HNX and HOSE exchanges, amounting to VND 12,000,000,000, the entrustment term is 24 months starting from the Agreement date.
- (ii) This is the investment cooperation with Apec Thai Nguyen Investment JSC. in Tuc Duyen Urban Area No. 5 Project under the Business Cooperation Contract ("BCC") No. 0108/2019/HDHTKD-APEC dated 1 August 2019. At present, the project has ceased implementation, and no additional expenses incurred.
- (iii) This is the contribution capital under the 3 investment and business cooperation contracts ("BCCs") with Tu Son Environment Treatment Co., Ltd., for joint investment and business cooperation in the waste treatment and living waste incinerator project in 3 wards in Bac Ninh Province. These BCCs are under the form of jointly controlled operation, in which, Tu Son Environment Treatment Co., Ltd. is the party carrying out the accounting work and tax finalization. Total amount to be contributed by the Company is VND 7,957,000,000, the contributed amount is VND 7,944,624,105. These projects have been under operation and generated revenue since 2021. In 2023 and 2024, revenue from these cooperation contracts had not been allocated to the Company, because the two parties had not reconciled the project's revenue and expenses.

7. Allowance for doubtful debts

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Trade receivables	213,477,095	213,477,095
Other receivables	884,043,956	884,043,956
Receivables for loans	678,500,000	678,500,000
Prepayments to suppliers	1,129,361,000	-
Total	2,905,382,051	1,776,021,051

Fluctuations in allowance for doubtful debts are as follows:

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Beginning balance	1,776,021,051	213,477,095
Additional allowance	1,129,361,000	1,562,543,956
Ending balance	2,905,382,051	1,776,021,051

8. Inventories

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	<u>Original cost</u>	<u>Allowance</u>	<u>Original cost</u>	<u>Allowance</u>
Work in progress ⁽ⁱ⁾	293,925,078,259	-	292,456,128,703	-
Da Hoi Industrial Park Project	115,731,971,300	-	114,106,751,885	-
Aqua Park Bac Giang Project (OCT5)	71,037,404,541	-	71,020,876,293	-
Golden Palace Lang Son Project	88,024,895,519	-	88,280,965,009	-
Urban Area No. 5 Project, Tuc Duyen Ward	1,057,794,210	-	1,057,794,210	-
Other projects	18,073,012,689	-	17,989,741,306	-
Inventory properties held for sale	167,636,178,947	-	222,245,021,866	-
Mandala Phu Yen Project	152,051,094,623	-	197,781,786,133	-
Aqua Park Bac Giang Project (OCT8)	15,314,834,324	-	24,463,235,733	-
Merchandise	12,542,042,791	-	13,506,255,452	-
Total	473,833,049,997	-	528,207,406,021	-

Of which:

<i>Delayed projects that have not been implemented</i>	<i>18,930,962,700</i>	<i>18,650,617,605</i>
--	-----------------------	-----------------------

- (i) The projects have almost no additional expenses during the year, as they have not been further implemented.

In the current year, the Company has no borrowing costs capitalized (the previous year: VND 47,727,625).

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)**9. Long-term prepaid expenses**

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

10. Tangible fixed assets

	<u>Buildings and structures</u>	<u>Vehicles</u>	<u>Office equipment</u>	<u>Other fixed assets</u>	<u>Total</u>
Historical costs					
Beginning balance	196,560,414,828	1,788,246,728	518,475,186	3,539,232,509	202,406,369,251
Liquidation	-	-	(49,989,670)	-	(49,989,670)
Transfer to investment properties	(178,321,426,654)	-	-	-	(178,321,426,654)
Ending balance	<u>18,238,988,174</u>	<u>1,788,246,728</u>	<u>468,485,516</u>	<u>3,539,232,509</u>	<u>24,034,952,927</u>
<i>In which:</i>					
Assets fully depreciated but still in use	-	-	393,896,126	132,920,909	526,817,035
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-
Depreciation					
Beginning balance	10,320,799,076	929,609,875	483,196,183	760,514,585	12,494,119,719
Depreciation in the year	911,949,408	178,824,672	24,863,124	366,013,596	1,481,650,800
Liquidation	-	-	(49,989,670)	-	(49,989,670)
Transfer to investment properties	(6,217,026,740)	-	-	-	(6,217,026,740)
Ending balance	<u>5,015,721,744</u>	<u>1,108,434,547</u>	<u>458,069,637</u>	<u>1,126,528,181</u>	<u>7,708,754,109</u>
Net book value					
Beginning balance	186,239,615,752	858,636,853	35,279,003	2,778,717,924	189,912,249,532
Ending balance	<u>13,223,266,430</u>	<u>679,812,181</u>	<u>10,415,879</u>	<u>2,412,704,328</u>	<u>16,326,198,818</u>
<i>In which:</i>					
Assets temporarily not in use	-	-	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-

11. Intangible fixed assets

This is the computer software, details are as follows:

	<u>Historical cost</u>	<u>Amortization</u>	<u>Net book value</u>
Beginning balance	337,728,000	(285,995,978)	51,732,022
New acquisition	57,000,000	-	57,000,000
Amortization in the year	-	(34,625,032)	(34,625,032)
Ending balance	<u>394,728,000</u>	<u>(320,621,010)</u>	<u>74,106,990</u>

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)**12. Investment properties for lease**

	Houses	Infrastructure	Total
Historical costs			
Beginning balance	107,081,636,718	-	107,081,636,718
Transfer from tangible fixed assets	-	178,321,426,654	178,321,426,654
Liquidation and disposal	(38,351,678,790)	-	(38,351,678,790)
Ending balance	68,729,957,928	178,321,426,654	247,051,384,582
<i>In which:</i>			
Assets fully depreciated but still leasing	-	-	-
Depreciation			
Beginning balance	1,224,860,164	-	1,224,860,164
Transfer from tangible fixed assets	-	6,217,026,740	6,217,026,740
Depreciation in the year	2,075,338,474	3,822,455,963	5,897,794,437
Liquidation and disposal	(949,108,506)	-	(949,108,506)
Ending balance	2,351,090,132	10,039,482,703	12,390,572,835
Net book value			
Beginning balance	105,856,776,554	-	105,856,776,554
Ending balance	66,378,867,796	168,281,943,951	234,660,811,747

According to the Vietnamese Accounting Standard No. 5 "Investment property", it is required to present fair value of investment property as of the balance sheet date. However, the Company has not had conditions to measure fair value of investment property.

List of investment properties as of the balance sheet date was as follows:

	Historical cost	Accumulated depreciation	Net book value
<i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	153,539,222,349	(7,542,198,690)	145,997,023,659
04 shophouses	1,779,593,292	(68,691,336)	1,710,901,956
52 hotel apartments	66,950,364,636	(2,282,398,796)	64,667,965,839
OCT8 basements	46,032,428,917	(3,682,594,315)	42,349,834,602
OCT8 plaza	14,722,055,843	(688,464,935)	14,033,590,908
Bistro Area	10,023,172,191	(341,699,055)	9,681,473,136
Other infrastructure	14,031,607,470	(478,350,253)	13,553,257,217
<i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen</i>	93,512,162,233	(4,848,374,145)	88,663,788,088
Basements	20,663,614,493	(1,235,324,772)	19,428,289,721
Hotel, operation area	71,817,905,165	(3,551,434,875)	68,266,470,290
Other infrastructure	1,030,642,575	(61,614,498)	969,028,077
Total	247,051,384,582	(12,390,572,835)	234,660,811,747

13. Construction-in-progress

	Ending balance	Beginning balance
<i>Construction-in-progress</i>	66,406,020,213	66,406,020,213
Thai Nguyen Plaza Project ⁽ⁱ⁾	58,700,637,271	58,700,637,271
Other projects (*)	7,705,382,942	7,705,382,942
<i>Major repair of fixed assets</i>	87,500,000	87,500,000
Total	66,493,520,213	66,493,520,213
<i>(*) Of which:</i>		
Unimplemented projects	2,219,008,079	2,219,008,079

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

- (i) Thai Nguyen Plaza Project is built on a land area of 1,426 m² under the project "Commercial complex of offices for lease, high-class hotels in Gia Sang Ward, Thai Nguyen City" (in accordance with the Investment Certificate No. 17121000030 dated 3 August 2010). The project was commenced from 2010 with total expected investment of VND 996,658,355,000 and it has been under the process of site clearance. Since 2019, the Company has had no construction costs due to the change in design plan, until now there has not been any specific plan approved.
- On 28 May 2024, the Company's BOD issued the Decision No. 16/2024/API-QD on adjusting the project's name, total investment, and implementation progress. Accordingly, the Company changed the new project name to: "Residential Quarter and Apartment Building Complex of Gia Sang Ward, Thai Nguyen City"; and the adjusted project scale decreased from VND 996.65 billion to VND 435 billion. The implementation progress is adjusted as follows: Completing the Project's legal procedures in the 2nd quarter of 2025; granting land use right certificates to households in the 3rd and 4th quarters of 2025; and completing the construction of the apartment building in the 4th quarter of 2026. The Board of Directors assigned the Board of Management to carry out the procedures for adjusting the investment project in accordance with prevailing regulations.

14. Short-term trade payables

	Ending balance	Beginning balance
<i>Payables to related parties</i>	45,092,238,680	42,763,541,686
IDJ Vietnam Investment JSC.	43,901,675,948	40,389,375,625
Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd	147,232,777	118,436,293
Apec Securities JSC.	-	330,000,000
Mandala Real Estate Management JSC.	19,682,287	-
Mandala Hotel and Service Management JSC.	788,712,596	301,100,000
APEC Group., JSC	234,935,072	1,624,629,768
<i>Payables to other suppliers</i>	26,118,204,749	46,581,188,492
Ricons Construction Investment JSC.	-	16,482,655,152
Apec Finance JSC.	167,862,132	846,771,948
Other suppliers	25,950,342,617	29,251,761,392
Total	71,210,443,429	89,344,730,178

15. Short-term advances from customers

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

	Ending balance	Beginning balance
Da Hoi Project	4,773,842,332	4,773,842,332
Phu Yen Condotel Project	56,315,246,943	130,290,324,657
Phu Yen Shopcenter Project	14,758,134,164	16,185,555,375
Phu Yen Shophouse Project	1,962,582	1,965,114
Apec Aqua Park Bac Giang Project	25,354,309,164	9,988,767,433
Mui Ne Project	513,203,704	13,812,280,739
Total	101,716,698,889	175,052,735,650

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)**16. Taxes and other obligations to the State Budget**

	Beginning balance		Incurred in the year		Ending balance	
	Payable	Receivable	Amount payable	Amount already paid	Payable	Receivable
VAT on local sales	245,608,944		61,218,987	(1,528,673,161)	44,474,223	1,266,319,453
CIT provisionally paid for the real estate sale contracts	177,561,256		430,460,738	(608,021,994)	-	-
Personal income tax	148,957,841		2,700,497,424	(2,704,152,371)	145,302,894	-
Land rental	-		143,881,695	(143,881,695)	-	-
Other taxes	-		4,000,000	(4,000,000)	-	-
Total	572,128,041		3,340,058,844	(4,988,729,221)	189,777,117	1,266,319,453

Value added tax (VAT)

The Company has to pay VAT in accordance with the deduction method at the rates of 10% and 8%.

Corporate income tax (CIT)

The Company has to pay CIT for taxable income at the rate of 20%.

Estimated CIT payable during the year is as follows:

	Current year	Previous year
Total accounting profit before tax	(13,042,298,984)	(48,187,112,561)
Increases/(decreases) of accounting profit to determine income subject to tax:	11,200,462,047	22,686,890,687
- Increases	11,200,462,047	22,686,890,687
Non-deductible interest expenses (*)	11,040,015,314	12,046,685,349
Allowance for non-executive BOD members	-	360,000,000
Other non-deductible expenses	160,446,733	10,280,205,338
- Decreases	-	-
Income subject to tax	(1,841,836,937)	(25,500,221,874)
Income from property activities	24,884,989,876	(19,037,081,288)
Income from other activities	(26,726,826,813)	(6,463,140,586)
Income exempted from tax (income from dividends)	(3,055,526,889)	(42,681,600)
Tax losses carried forward	(19,037,081,288)	
Total taxable income/(losses carried forward)	(23,934,445,114)	(51,043,125,348)
Property activities	5,847,908,588	(19,037,081,288)
Other activities	(29,782,353,702)	(6,505,822,186)
CIT rate	20%	20%
CIT payable	1,169,581,718	-
Net off with 1% CIT provisionally paid on the amount of advances received from customers of real estate sale contracts	(739,120,980)	-
CIT to be paid	430,460,738	-

- (*) These non-deductible interest expenses shall be carried forward to the following taxable period when determining total deductible interest expenses in case total deductible interest expenses of the following taxable period are lower than the prescribed level. The time limit for carry-forward of interest expenses shall not be longer than 5 consecutive years from the following year of the year in which the non-deductible interest expenses are incurred.

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)***CIT provisionally paid for the amount of advances received from customers of real estate sale contracts according to the contracts' progress***

Under regulations of the Circular No. 78/2014/TT-BTC dated 18 June 2014 of the Ministry of Finance, the Company has to pay provisionally CIT at the rate of 1% on the amount of advances received from customers of real estate sale contracts according to the contracts' progress. 1% CIT provisionally paid for real estate projects shall be transferred to offset against payable tax obligations upon the completion of the project.

Other taxes

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

17. Short-term accrued expenses

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Accrued loan interest expenses to related parties</i>	8,424,246,575	11,299,176,346
Dubai International Investment JSC.	546,082,192	546,082,192
Apec Land Hue JSC.	7,562,410,959	5,911,917,808
Lagoon Lang Co JSC.	-	3,922,039,361
Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd	80,136,986	80,136,986
IDJ Vietnam Investment JSC.	235,616,438	235,616,438
Mandala Travel and Hospitality Corporation	-	603,383,561
<i>Accrued expenses to other organizations and individuals</i>	73,041,276,092	81,550,674,462
Accrued costs of Phu Yen Project	41,929,707,706	49,650,705,253
Accrued costs of Bac Giang Project	25,354,779,330	28,173,382,615
Accrued costs of Mui Ne Project	2,610,053,657	-
Accrued loan interest expenses	3,146,735,399	3,726,586,594
Total	81,465,522,667	92,849,850,808

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

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Trade Union's expenditure	245,182,488	209,683,652
Social insurance, health insurance, unemployment insurance premiums	2,852,000	229,165,885
Contribution capital received from organizations and individuals in projects (*)	128,040,820,083	131,537,716,553
<i>Urban Area No. 5 Project, Tuc Duyen Ward (capital contributed by AnPhat Land., JSC)</i>	<i>46,760,720,298</i>	<i>46,760,720,298</i>
<i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	<i>25,168,974,612</i>	<i>28,357,723,351</i>
<i>Thai Nguyen Plaza Project</i>	<i>45,442,013,450</i>	<i>45,442,013,450</i>
<i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	<i>403,756,297</i>	<i>795,189,624</i>
<i>Da Hoi Industrial Park Project - Bac Ninh</i>	<i>10,089,389,211</i>	<i>10,182,069,830</i>
Receipt of maintenance fees on behalf	20,916,120,555	16,719,511,901
<i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	<i>3,656,110,129</i>	<i>1,963,931,473</i>
<i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	<i>17,260,010,426</i>	<i>14,755,580,428</i>
Deposits received for interior purchases of Mui Ne Project	518,505,000	1,051,265,000
Short-term deposits received	2,605,000,000	2,605,000,000
Dividends payable	656,640,000	531,525,000
Other short-term payables	1,375,048,199	35,240,039
Total	154,184,202,110	152,919,108,030

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

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

18b. Other long-term payables

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

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

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

	Ending balance	Beginning balance
Short-term loans from related parties	120,057,622,354	223,977,457,454
Apec Land Hue JSC. ⁽ⁱ⁾	119,857,622,354	131,357,622,354
Lagoon Lang Co JSC.	-	89,449,835,100
Mr. Ho Xuan Vinh	-	200,000,000
Ms. Huynh Thi Mai Dung	-	2,970,000,000
Ms. Vu Thi Phuong Mai	200,000,000	-
Short-term loans from individuals	34,190,000,000	22,077,700,000
Current portions of long-term loans from related parties (Note V.19b)	-	185,000,000
Mr. Ho Xuan Vinh	-	100,000,000
Ms. Vu Thi Thanh Loan	-	85,000,000
Current portions of long-term loans from other individuals (Note V.19b)	38,735,700,000	134,235,400,000
Total	192,983,322,354	380,475,557,454

- (i) This is the unsecured loan from Apec Land Hue JSC., with the term of 12 months, the interest rates ranging from 0% to 2% per year.

The Company has solvency to repay short-term borrowings.

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

	Short-term loans from related parties	Short-term loans from individuals	Current portions of long-term loans from related parties	Current portions of long-term loans from other individuals	Total
Beginning balance	223,977,457,454	22,077,700,000	185,000,000	134,235,400,000	380,475,557,454
Amount of loans incurred	200,000,000	36,850,000,000	-	-	37,050,000,000
Transfer from long-term loans	-	-	-	38,735,700,000	38,735,700,000
Amount of loans repaid	(15,158,470,949)	(24,737,700,000)	(185,000,000)	(134,235,400,000)	(174,316,570,949)
Loans repaid by offsetting receivables	(88,961,364,151)	-	-	-	(88,961,364,151)
Total	120,057,622,354	34,190,000,000	-	38,735,700,000	192,983,322,354

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)**19b. Long-term borrowings**

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

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

Payment schedule of long-term borrowings is as follows:

	<u>Total debts</u>	<u>From or under 1 year</u>	<u>Over 1 year to 5 years</u>	<u>Over 5 years</u>
Ending balance				
Long-term loans from related parties	80,000,000	-	80,000,000	
Long-term loans from other individuals	167,189,700,000	38,735,700,000	128,454,000,000	
Total	167,269,700,000	38,735,700,000	128,534,000,000	
	-			
Beginning balance				
Long-term loans from related parties	2,260,000,000	625,000,000	1,720,000,000	
Long-term loans from other individuals	201,640,400,000	133,795,400,000	67,760,000,000	
Total	203,900,400,000	134,420,400,000	69,480,000,000	-

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

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

19c. Overdue borrowings

The Company has no overdue borrowings.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

20. Owner's equity**20a. Statement of changes in owner's equity**

	Owner's contribution capital	Retained earnings	Total
Beginning balance of the previous year	840,839,760,000	102,441,789,873	943,281,549,873
Loss of the previous year	-	(48,187,112,561)	(48,187,112,561)
Ending balance of the previous year	840,839,760,000	54,254,677,312	895,094,437,312
Beginning balance of the current year	840,839,760,000	54,254,677,312	895,094,437,312
Loss of the current year	-	(14,211,880,702)	(14,211,880,702)
Ending balance of the current year	840,839,760,000	40,042,796,610	880,882,556,610

20b. Shares

	Ending balance	Beginning balance
Number of shares registered to be issued	84,083,976	84,083,976
Number of ordinary shares already issued	84,083,976	84,083,976
Number of outstanding ordinary shares	84,083,976	84,083,976
Face value per outstanding share: VND 10,000.		

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

	Current year	Previous year
Revenue from sales of inventory properties	187,743,704,036	173,529,958,522
<i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	84,522,648,208	51,759,218,217
<i>Apec Mandala Phu Yen Project</i>	103,221,055,828	121,770,740,305
Revenue from land sublease	-	8,468,436,030
Revenue from sales of merchandise	16,668,489,482	10,481,414,367
Revenue from rendering of services	-	365,729,090
Revenue from trading investment properties ⁽ⁱ⁾	5,168,271,585	2,400,000,000
Revenue from hotel operations	-	4,816,878,858
Total	209,580,465,103	200,062,416,867

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

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

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

Note VIII.1b

1c. Additional information on revenue from asset lease

The Company recognizes revenue from land lease at a point in time for the entire rentals received in advance for the lease contracts meeting conditions in Note IV.13.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

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

<i>Current year:</i>	No occurrence		
<i>Previous year:</i>	Recognized at a point in time	Allocated over the lease term	Difference
Revenue	8,468,436,030	121,636,807	8,346,799,223
Costs	(2,655,204,689)	(42,587,595)	(2,612,617,094)
Gross profit	5,813,231,341	79,049,212	5,734,182,129

2. Costs of sales

	Current year	Previous year
Costs of inventory properties sold	99,954,116,557	95,490,061,807
<i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	46,331,149,946	26,136,286,742
<i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	53,622,966,611	69,353,775,065
Costs of land sublease	-	2,655,204,689
Costs of merchandise	8,867,931,397	5,826,158,687
Costs of services rendered ^(*)	911,949,408	5,297,757,376
Costs of trading investment properties	24,253,689,771	1,224,860,164
Costs of hotel operations	-	19,715,668,415
Total	133,987,687,133	130,209,711,138

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

3. Financial income

	Current year	Previous year
Bank deposit interests	2,090,917,498	1,847,991,804
Loan interests	12,501,701,481	24,182,121,098
Dividends and profit received	-	42,681,600
Gain from the dissolution of subsidiary	3,055,526,889	-
Gain on sales of shares	-	1,163,118
Total	17,648,145,868	26,073,957,620

4. Financial expenses

	Current year	Previous year
Interest expenses	26,984,670,021	38,076,798,251
Expenses for payment discount	478,338,492	7,623,519,765
Provisions for impairment of investments	28,764,298,027	11,368,532,768
Provisions for diminution in value of trading securities	37,340,000	2,445,549,568
Expenses for dissolution of subsidiary	-	570,188,600
Front-end fees	4,537,914,400	3,494,034,038
Other financial expenses	9,353,385	2,204
Total	60,811,914,325	63,578,625,194

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)**5. Selling expenses**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Expenses for office supplies	-	11,250,000
Expenses for tools	6,075,756	6,075,756
Expenses for brokerage commission	22,694,022,859	14,464,434,263
<i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	<i>6,314,287,352</i>	<i>5,179,363,779</i>
<i>Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	<i>15,384,612,239</i>	<i>8,540,928,765</i>
<i>Other projects</i>	<i>995,123,268</i>	<i>744,141,719</i>
Expenses for advertising	-	5,989,007,163
Expenses for external services	1,264,215,663	2,104,059,143
Other expenses	868,613,059	1,170,370,367
Total	<u>24,832,927,337</u>	<u>23,745,196,692</u>

6. General and administration expenses

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Labor costs	18,513,218,699	27,526,591,673
Materials, supplies	117,707,612	255,293,115
Office supplies	88,553,595	70,084,168
Depreciation/amortization of fixed assets	322,920,940	333,637,657
Taxes, fees and legal fees	6,845,400	7,806,586
Allowance for doubtful debts	1,129,361,000	1,562,543,956
Expenses for external services	2,176,982,269	2,663,727,099
Other expenses	539,828,213	1,902,407,625
Total	<u>22,895,417,728</u>	<u>34,322,091,879</u>

7. Operating costs by factors

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Materials and supplies	117,707,612	451,105,849
Labor costs	18,513,218,699	27,611,991,673
Depreciation/amortization of fixed assets	7,414,070,269	5,635,453,354
Expenses for external services	60,070,439,394	49,489,174,519
Other expenses	2,874,561,410	6,429,599,338
Total	<u>88,989,997,384</u>	<u>89,617,324,733</u>

8. Earnings per share ("EPS")

The information of EPS is presented in the Consolidated Financial Statements.

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

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Purchasing shares of Kim Boi Trade and Travel JSC. by repayment of advance from the individual and loan offsetting	-	81,612,000,000
Recovery of investment in Lagoon Lang Co JSC. (the subsidiary) by offsetting against the outstanding principal and interest on borrowing	92,883,403,512	-

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

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

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

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

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

Transactions with the key managers and their related individuals

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

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

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

Compensation of the key managers

	Position	Salary	Allowance	Total
Current year				
Mr. Nguyen Duc Quan	BOD Chairman (from 10 May 2024)	-	81,915,774	81,915,774
Mr. Nguyen Van Ly	BOD Chairman (to 10 May 2024)	431,581,211	42,903,226	474,484,437
Mr. Dinh Quoc Duc	BOD Member	-	63,841,000	63,841,000
Mr. Ho Xuan Vinh	BOD Member	-	72,957,645	72,957,645
Ms. Nguyen Do Hoang Lan	BOD Member (from 10 May 2024)	-	38,548,387	38,548,387
Ms. Nguyen Phuong Dung	General Director (from 10 May 2024)	333,062,339	38,548,387	371,610,726
	BOS Member (to 10 May 2024)			
Mr. Pham Van Dung (*)	General Director (to 10 May 2024)	-	-	-
Ms. Nguyen Thi Ngoc Ha	Head of BOS	-	38,304,000	38,304,000
Ms. Dinh Thi Thu Hang	BOS Member	-	25,536,000	25,536,000
Ms. Nguyen Thu Huong	BOS Member (from 10 May 2024)	-	16,419,355	16,419,355
Ms. Vu Thi Thanh Loan	Acting Chief Accountant	412,271,924	-	412,271,924
Total		1,176,915,474	418,973,774	1,595,889,248

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

	Position	Salary	Allowance	Total
<i>Previous year</i>				
Mr. Nguyen Van Ly	BOD Chairman (from 29 June 2023)	1,488,015,378	95,000,000	1,583,015,378
Ms. Nguyen Thi Thanh	BOD Chairwoman (to 29 June 2023)	-	140,000,000	140,000,000
Mr. Nguyen Do Lang	BOD Member	-	49,000,000	49,000,000
Mr. Dinh Quoc Duc	BOD Member	-	65,000,000	65,000,000
Mr. Ho Xuan Vinh	BOD Member	-	91,000,000	91,000,000
Mr. Nguyen Van Ly	BOD Member cum Deputy General Director	-	39,000,000	39,000,000
Ms. Nguyen Thi Ngoc Ha	Head of BOS	-	21,290,323	21,290,323
Ms. Nguyen Phuong Dung	BOS Member	-	24,000,000	24,000,000
Ms. Dinh Thi Thu Hang	BOS Member	-	-	-
Mr. Pham Van Dung	General Director	69,285,545	-	69,285,545
Mr. Pham Duy Hung	Deputy General Director	283,110,890	-	283,110,890
Ms. Nguyen Hoai Giang	Chief Accountant	761,630,598	-	761,630,598
Total		2,602,042,411	524,290,323	3,126,332,733

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

1b. Transactions and balances with the related parties

Other related parties of the Company include:

Name	Relationship
Apec Land Hue JSC.	Subsidiary
Apec Tuc Duyen Investment JSC.	Subsidiary
Lagoon Lang Co JSC.	Subsidiary (dissolution, tax code closing on 12 July 2024)
Dubai International Investment JSC.	Subsidiary
E-Academy Education JSC.	Subsidiary
Kim Boi Trade and Travel JSC.	Associate
Dream Works Vietnam JSC.	Associate of the subsidiary
Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd	Entity with the same key manager
Apec Securities JSC.	Entity with the same key manager
IDJ Vietnam Investment JSC.	Entity with the same key manager
Apec Group., JSC	Related party of the same key manager
Mandala Real Estate Management JSC.	Entity receiving contribution capital
Mandala Hotel and Service Management JSC.	Entity receiving contribution capital

	Current year	Previous year
<i>Apec Land Hue JSC.</i>		
Loan interest payable to the subsidiary	1,650,493,151	4,356,849,315
<i>Lagoon Lang Co JSC.</i>		
Loan interest payable to the subsidiary	-	2,446,863,989
Recovery of investment by offsetting against the borrowing from the subsidiary	88,961,364,151	-
Offsetting loan interest payable	3,922,039,361	-

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
<i>Apec Tuc Duyen Investment JSC.</i>		
Capital contributed in cash	4,000,000	485,141,713
<i>E-Academy Education JSC.</i>		
Capital contributed via bank transfer	300,000,000	-
<i>Kim Boi Trade and Travel JSC.</i>		
Revenue from sales of merchandise	270,250,000	-
Loan given	-	91,612,000,000
Loan interest receivable	1,288,961,754	5,834,723,836
<i>Mandala Hotel and Service Management JSC.</i>		
Revenue from rendering of services and hotel lease	4,800,000,000	11,174,999,022
Using of service, purchase of merchandise	1,701,181,257	1,979,762,669
Loan given	-	11,000,000,000
Recovery of loan principal	-	11,000,000,000
<i>Mandala Real Estate Management JSC.</i>		
Revenue from rendering of services	18,057,144	2,649,091,716
<i>Dream Works Vietnam JSC.</i>		
Revenue from sales of merchandise	527,906,153	10,481,414,367
<i>Apec Bac Ninh Investment Co., Ltd</i>		
Using of service, purchase of merchandise	133,646,026	478,024,230
Revenue from rendering of services	395,518,519	-
Loan interest receivable	842,301,370	538,904,110
<i>Apec Securities JSC.</i>		
Consulting fee payable	-	300,000,000
<i>IDJ Vietnam Investment JSC.</i>		
Revenue from transfer of commercial floor area	-	47,874,313,638
Office rental	1,406,437,584	1,353,591,017
Revenue deduction of project construction work	(467,749,762)	-
<i>Apec Group., JSC</i>		
Loan interest receivable	10,370,438,357	16,350,000,000
Using of service, purchase of merchandise	384,760,846	9,352,479,400

Receivables from and payables to other related parties

Receivables from and payables to other related parties are presented in Notes V.3a, V.4, V.5, V.6a, V.12, V.15 and V.17.

2. Transactions and balances with significant partners

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

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

3. Segment information

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)**4. Operating leased assets**

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

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

Operating leased assets include:

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

5. Commitments under asset leases

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

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

Commitments under operating leases include:

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

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

6. Subsequent events

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

Prepared on 31 March 2025

Prepared by



Tran Thuy Ha

Acting Chief Accountant



Vu Thi Thanh Loan

General Director



Nguyen Phuong Dung