

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

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

## MỤC LỤC

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

\*\*\*\*\*

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### Khái quát về Công ty

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

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

### Trụ sở hoạt động:

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

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

### Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

#### Hội đồng quản trị

| 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  |



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

**Đại diện theo pháp luật**

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

**Kiểm toán viên**

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

**Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

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

  
**Tổng Giám đốc**  
**Nguyễn Phương Dung**

Ngày 31 tháng 3 năm 2025



Số: 2.0399/25/TC-AC

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

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

**Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

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

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

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

**Chi nhánh Hà Nội**



**Nguyễn Hoàng Đức – Thành viên Ban Giám đốc**

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

Người được ủy quyền

**Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên**

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025



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

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                             | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>1.650.383.881.691</b> | <b>1.714.186.256.488</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>119.293.475.919</b>   | <b>62.619.487.326</b>    |
| 1. Tiền                                             | 111        |             | 34.293.475.919           | 20.619.487.326           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 85.000.000.000           | 42.000.000.000           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>225.584.935.971</b>   | <b>233.942.275.971</b>   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        | V.2a        | 6.764.115.000            | 6.764.115.000            |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        | V.2a        | (5.054.591.307)          | (5.017.251.307)          |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        | V.2b        | 223.875.412.278          | 232.195.412.278          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>432.911.250.520</b>   | <b>496.577.014.756</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3a        | 117.919.403.567          | 127.088.903.419          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4a        | 13.043.530.636           | 18.944.787.341           |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        | V.5         | 103.866.500.000          | 143.066.500.000          |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.6a        | 202.796.722.078          | 209.592.845.047          |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.7         | (4.714.905.761)          | (2.116.021.051)          |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>835.165.421.387</b>   | <b>877.474.425.687</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.8         | 835.165.421.387          | 877.474.425.687          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>37.428.797.894</b>    | <b>43.573.052.748</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.9a        | 16.909.351.489           | 17.544.806.034           |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 18.288.902.802           | 26.028.246.714           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.16        | 2.230.543.603            | -                        |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                        | -                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                        | -                        |



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

#### Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN                                           | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                     |            |             |                          |                          |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>1.260.248.616.456</b> | <b>1.354.624.620.157</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>1.077.970.454.432</b> | <b>1.236.993.133.431</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.14        | 87.858.463.095           | 105.255.315.228          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.15        | 121.769.082.210          | 194.123.300.791          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.16        | 524.356.231              | 5.201.439.103            |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 2.337.463.239            | 4.834.263.068            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.17        | 152.624.267.268          | 142.949.913.341          |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                        | -                        |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                        | -                        |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        |             | -                        | -                        |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.18a       | 155.064.542.162          | 153.819.183.677          |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.19a       | 557.694.290.331          | 630.711.728.327          |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                        | -                        |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | 97.989.896               | 97.989.896               |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                        | -                        |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>182.278.162.024</b>   | <b>117.631.486.726</b>   |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                        | -                        |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                        | -                        |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                        | -                        |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |             | -                        | -                        |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | V.18a       | 45.935.397.112           | 45.889.440.931           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | V.19a       | 128.534.000.000          | 69.480.000.000           |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                        | -                        |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                        | -                        |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        | V.20        | 7.808.764.912            | 2.262.045.795            |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                        | -                        |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                        | -                        |



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                 |            |             |                          |                          |
| <b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>909.334.044.431</b>   | <b>931.341.654.066</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.21</b> | <b>909.334.044.431</b>   | <b>931.341.654.066</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 840.839.760.000          | 840.839.760.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 840.839.760.000          | 840.839.760.000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | 411b       |             | -                        | -                        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |             | -                        | -                        |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu             | 413        |             | -                        | -                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                      | 414        |             | -                        | -                        |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                 | 415        |             | -                        | -                        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản              | 416        |             | -                        | -                        |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                   | 417        |             | -                        | -                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | -                        | -                        |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp              | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 420        |             | -                        | -                        |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 43.526.456.028           | 65.802.194.996           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước  | 421a       |             | 65.802.194.996           | 65.802.194.996           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 421b       |             | (22.275.738.968)         | -                        |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản            | 422        |             | -                        | -                        |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát             | 429        |             | 24.967.828.403           | 24.699.699.070           |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>           | <b>430</b> |             | -                        | -                        |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                        | -                        |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>2.169.582.660.887</b> | <b>2.285.966.274.223</b> |

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Tổng Giám đốc

  
Nguyễn Phương Dung



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

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

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Dung

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã<br>số | Thuyết<br>minh | Năm nay           | Năm trước         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |          |                |                   |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01       |                | (15.303.425.864)  | (45.755.492.780)  |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                               |          |                |                   |                   |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          | 02       | V.10-12        | 8.208.019.101     | 6.198.353.821     |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03       | VI.5           | 3.886.476.800     | 12.257.841.434    |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04       |                | -                 | -                 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                              | 05       | VI.4           | (25.073.635.297)  | (49.206.287.821)  |
| - Chi phí lãi vay                                                                          | 06       | VI.5           | 51.744.930.032    | 58.299.638.978    |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                | 07       |                | -                 | -                 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08       |                | 23.462.364.772    | (18.205.946.368)  |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09       |                | 26.649.538.754    | 63.239.907.924    |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10       |                | 79.711.574.584    | 83.003.443.880    |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                            | 11       |                | (97.247.985.919)  | (145.150.269.862) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                             | 12       |                | 14.768.528.021    | 6.460.674.146     |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | 13       |                | -                 | 150.990.482       |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                      | 14       |                | (34.141.028.930)  | (40.705.504.447)  |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15       |                | (5.528.131.824)   | (10.151.736.501)  |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 16       |                | -                 | -                 |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   | 17       |                | -                 | -                 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                              | 20       |                | 7.674.859.458     | (61.358.440.746)  |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |          |                |                   |                   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               | 21       |                | (57.000.000)      | (55.000.000)      |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22       |                | -                 | -                 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23       |                | (119.830.000.000) | (197.050.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24       |                | 167.350.000.000   | 285.852.575.070   |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25       |                | -                 | -                 |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26       |                | -                 | -                 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27       |                | 15.499.567.131    | 18.995.200.745    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  | 30       |                | 62.962.567.131    | 107.742.775.815   |



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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 HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

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

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Giải thể công ty con

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

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

##### Cam kết góp vốn

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

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

##### Kế hoạch thành lập Công ty con

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

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

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

#### 7. Nhân viên

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

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

#### 1. Năm tài chính

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

### 2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

### 3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### **Chứng khoán kinh doanh**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

### ***Các khoản cho vay***

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

### ***Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết***

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

## 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

#### 7. Chi phí trả trước

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

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

##### **Công cụ, dụng cụ**

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

##### **Chi phí bán hàng dự án**

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

#### 8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

| <u>Loại tài sản cố định</u>     | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa vật kiến trúc           | 20 - 50       |
| Máy móc thiết bị                | 3 - 5         |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 10            |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 3             |
| Tài sản cố định khác            | 3 - 7         |

#### 9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

#### 10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

#### 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 13. Vốn chủ sở hữu

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

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

##### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

##### *Chính sách bàn giao và thu hồi căn hộ*

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

##### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

---

#### *Tiền lãi*

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

#### **15. Chi phí đi vay**

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

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

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

#### **16. Các khoản chi phí**

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

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

#### **17. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### 18a. Bên liên quan

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

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

#### 18b. Các đối tác có giao dịch trọng yếu

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

### 19. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, Q Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

2c. Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

*Tình hình hoạt động của công ty liên kết*

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

*Giao dịch với công ty liên kết*

Xem thuyết minh V.III.1b.

#### 2d. Đầu tư vào đơn vị khác

|                                                              | <b>Số cuối năm</b>   |                        | <b>Số đầu năm</b>     |                        |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                              | <b>Giá gốc</b>       | <b>Dự phòng</b>        | <b>Giá gốc</b>        | <b>Dự phòng</b>        |
| 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 <sup>(i)</sup> | -                    | -                      | 81.672.000.000        | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>9.500.000.000</b> | <b>(9.500.000.000)</b> | <b>91.172.000.000</b> | <b>(8.249.747.910)</b> |

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

#### 2e. Giá trị hợp lý

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cam kết góp vốn

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

| Công ty                                                  | Số vốn<br>cam kết góp | Số đã góp<br>tại 31/12/2024 | Số còn<br>phải góp |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|
| Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và<br>Dịch vụ Mandala  | 19.000.000.000        | 8.000.000.000               | 11.000.000.000     |
| Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất<br>động sản Mandala | 19.000.000.000        | 1.500.000.000               | 17.500.000.000     |

3. Phải thu của khách hàng

3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn

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

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

3b. Phải thu khách hàng dài hạn

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

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

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

(\*) Trong đó:

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

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



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

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

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

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

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

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

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

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

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

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

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

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

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

**6. Phải thu khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 6b. Phải thu dài hạn khác

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

Trong đó:

Các khoản hợp tác đầu tư lâu ngày, chưa có kết quả phân chia trong năm

27.102.761.835

27.102.761.835

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

#### 7. Dự phòng phải thu khó đòi

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

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

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

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

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

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

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

**8. Hàng tồn kho**

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

(\*) Trong đó:

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

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

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

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

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

**9b. Chi phí trả trước dài hạn**

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

10. Tài sản cố định hữu hình

|                                          | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ<br>quản lý | Tài sản cố<br>định khác | Cộng              |
|------------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Nguyên giá                               |                           |                        |                                       |                                 |                         |                   |
| Số đầu năm                               | 199.124.348.769           | 110.633.500            | 4.077.224.637                         | 518.475.186                     | 3.539.232.509           | 207.369.914.601   |
| Thanh lý                                 | -                         | -                      | -                                     | (49.989.670)                    | -                       | (49.989.670)      |
| Chuyển sang bất<br>động sản đầu tư       | (178.321.426.654)         | -                      | -                                     | -                               | -                       | (178.321.426.654) |
| Số cuối năm                              | 20.802.922.115            | 110.633.500            | 4.077.224.637                         | 468.485.516                     | 3.539.232.509           | 28.998.498.277    |
| Trong đó:                                |                           |                        |                                       |                                 |                         |                   |
| Đã khấu hao hết nhưng<br>vẫn còn sử dụng | 1.591.663.357             | 79.536.000             | 1.275.168.818                         | 393.896.126                     | 132.920.909             | 3.473.185.210     |
| Chờ thanh lý                             | -                         | -                      | -                                     | -                               | -                       | -                 |
| Giá trị hao mòn                          |                           |                        |                                       |                                 |                         |                   |
| Số đầu năm                               | 11.970.454.602            | 100.267.666            | 2.854.581.513                         | 483.196.183                     | 760.514.585             | 16.169.014.549    |
| Khấu hao trong năm                       | 1.398.803.590             | 7.774.375              | 459.811.611                           | 24.863.124                      | 366.013.596             | 2.257.266.296     |
| Thanh lý                                 | -                         | -                      | -                                     | (49.989.670)                    | -                       | (49.989.670)      |
| Chuyển sang bất<br>động sản đầu tư       | (6.217.026.740)           | -                      | -                                     | -                               | -                       | (6.217.026.740)   |
| Số cuối năm                              | 7.152.231.453             | 108.042.041            | 3.314.393.123                         | 458.069.637                     | 1.126.528.181           | 12.159.264.435    |
| Giá trị còn lại                          |                           |                        |                                       |                                 |                         |                   |
| Số đầu năm                               | 187.153.894.167           | 10.365.834             | 1.222.643.124                         | 35.279.003                      | 2.778.717.924           | 191.200.900.052   |
| Số cuối năm                              | 13.650.690.662            | 2.591.459              | 762.831.514                           | 10.415.879                      | 2.412.704.328           | 16.839.233.842    |
| 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         | 392.728.000 | (299.593.202)   | 93.134.798      |
| Mua trong năm      | 57.000.000  | -               | 57.000.000      |
| Khấu hao trong năm | -           | (52.958.368)    | (52.958.368)    |
| Số cuối năm        | 449.728.000 | (352.551.570)   | 97.176.430      |

12. Bất động sản đầu tư cho thuê

|                                    | Nhà              | Cơ sở hạ tầng   | Cộng             |
|------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Nguyên giá                         |                  |                 |                  |
| Số đầu năm                         | 107.081.636.718  | -               | 107.081.636.718  |
| Chuyển từ tài sản cố định hữu hình | -                | 178.321.426.654 | 178.321.426.654  |
| Thanh lý, nhượng bán               | (38.351.678.790) | -               | (38.351.678.790) |
| Số cuối năm                        | 68.729.957.928   | 178.321.426.654 | 247.051.384.582  |
| 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                        | 2.351.090.132    | 10.039.482.703  | 12.390.572.835   |

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

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

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

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

|                        | Nhà             | Cơ sở hạ tầng   | Cộng            |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Giá trị còn lại</b> |                 |                 |                 |
| Số đầu năm             | 105.856.776.554 | -               | 105.856.776.554 |
| Số cuối năm            | 66.378.867.796  | 168.281.943.951 | 234.660.811.747 |

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

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

|                                           | Nguyên giá             | Hao mòn lũy kế          | Giá trị còn lại        |
|-------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Dự án AquaPark Bắc Giang</b>           | <b>153.539.222.349</b> | <b>(7.542.198.690)</b>  | <b>145.997.023.659</b> |
| 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         |
| <b>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</b> | <b>93.512.162.233</b>  | <b>(4.848.374.145)</b>  | <b>88.663.788.088</b>  |
| 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            |
| <b>Cộng</b>                               | <b>247.051.384.582</b> | <b>(12.390.572.835)</b> | <b>234.660.811.747</b> |

**13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

- (i) Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên được xây dựng trên diện tích đất 1.426 m<sup>2</sup> thuộc Dự án “Tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê, khách sạn cao cấp phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên” (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000030 cấp ngày 03 tháng 08 năm 2010). Dự án khởi công xây dựng từ năm 2010, tổng mức đầu tư dự kiến 996.658.355.000 VND và đang trong quá trình giải phóng mặt bằng. Từ năm 2019, Công ty đã không phát sinh chi phí xây dựng do thay đổi phương án thiết kế, đến nay chưa có phương án cụ thể được phê duyệt.

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



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

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

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

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

### 14. Phải trả người bán ngắn hạn

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

### 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

### 16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

#### Thuế giá trị gia tăng

Các Công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8-10%.

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

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

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

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

### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

### **Các loại thuế khác**

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

## **17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                                     | <b>Số cuối năm</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải trả các bên liên quan –lãi vay phải trả</b> | <b>315.753.424</b>     | <b>919.136.985</b>     |
| 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            |
| <b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>         | <b>152.308.513.844</b> | <b>142.030.776.356</b> |
| Trích trước chi phí dự án Phú Yên                   | 41.929.707.706         | 49.650.705.253         |
| Trích trước chi phí dự án Bắc Giang                 | 25.354.779.330         | 28.173.382.615         |
| Trích trước chi phí dự án Mũi Né                    | 2.610.053.657          |                        |
| Lãi vay phải trả                                    | 82.413.973.151         | 64.206.688.488         |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>152.624.267.268</b> | <b>142.949.913.341</b> |

## **18. Phải trả khác**

### **18a. Phải trả ngắn hạn khác**

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

|                                           | <b>Số cuối năm</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <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             | 3.005.000.000          | 3.005.000.000          |
| Cổ tức phải trả                           | 656.640.000            | 531.525.000            |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác          | 1.850.774.292          | 530.966.132            |
| <b>Cộng</b>                               | <b>155.064.542.162</b> | <b>153.819.183.677</b> |

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

**18b. Phải trả dài hạn khác**

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

- (\*) 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**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 19b. Vay dài hạn

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

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

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

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

|                           | Tổng nợ                | Từ 1 năm trở xuống    | Trên 1 năm đến 5 năm   | Trên 5 năm |
|---------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------|
| <b>Số cuối năm</b>        |                        |                       |                        |            |
| 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        | -          |
| <b>Cộng</b>               | <b>167.269.700.000</b> | <b>38.735.700.000</b> | <b>128.534.000.000</b> | <b>-</b>   |



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

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

**19c. Vay quá hạn chưa thanh toán**

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

**20. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

**21b. Cổ phiếu**

|                                               | <b>Số cuối năm</b> | <b>Số đầu năm</b> |
|-----------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành | 84.083.976         | 84.083.976        |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành      | 84.083.976         | 84.083.976        |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành     | 84.083.976         | 84.083.976        |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

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

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

|                                                                       | <b>Năm nay</b>          | <b>Năm trước</b>     |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| 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)      |
| <b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>                        | <b>(18.804.012.702)</b> | <b>1.175.139.836</b> |

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

Xem thuyết minh VIII.1b

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

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

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

**Năm nay:** Không phát sinh

| <b>Năm trước:</b> | <b>Ghi nhận doanh thu một lần</b> | <b>Phân bổ theo thời gian thuê</b> | <b>Chênh lệch</b>    |
|-------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| 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     | <b>5.813.231.341</b>              | <b>79.049.212</b>                  | <b>5.734.182.129</b> |



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****2. Giá vốn hàng bán**

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

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

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

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

**4. Chi phí tài chính**

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

**5. Chi phí bán hàng**

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

#### 7. Lãi trên cổ phiếu

##### 7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

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

##### 7b. Thông tin khác

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

#### 8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

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

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



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

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

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

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

|                        | Chức vụ                        | Tiền lương           | Thù lao            | Cộng                 |
|------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Năm nay</b>         |                                |                      |                    |                      |
| Ông Nguyễn Đức Quân    | Chủ tịch HĐQT (từ 10/5/2024)   | -                    | 81.915.774         | 81.915.774           |
| Ông Nguyễn Văn Ly      | Chủ tịch HĐQT (đến 10/5/2024)  | 431.581.211          | 42.903.226         | 474.484.437          |
| Ông Đinh Quốc Đức      | Thành viên HĐQT                | -                    | 63.841.000         | 63.841.000           |
| Ông Hồ Xuân Vinh       | Thành viên HĐQT                | 1.655.764.148        | 72.957.645         | 1.728.721.793        |
| Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan | Thành viên HĐQT (từ 10/5/2024) | -                    | 38.548.387         | 38.548.387           |
| Bà Nguyễn Phương Dung  | Tổng Giám đốc (từ 10/5/2024)   | 333.062.339          | 38.548.387         | 371.610.726          |
|                        | Thành viên BKS (đến 10/5/2024) |                      |                    |                      |
| 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          |
| <b>Cộng</b>            |                                | <b>2.832.679.622</b> | <b>418.973.774</b> | <b>3.251.653.396</b> |

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

**Năm trước**

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

|                                                                                                               | Năm nay        | Năm trước      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam</b>                                                                    |                |                |
| Doanh thu chuyển nhượng diện tích sàn thương mại                                                              | -              | 47.874.313.638 |
| Chi phí thuê văn phòng                                                                                        | 1.406.437.584  | 1.353.591.017  |
| Khối lượng thi công dự án                                                                                     | (467.749.762)  | -              |
| <b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group</b>                                                                    |                |                |
| Lãi cho vay                                                                                                   | 11.276.926.028 | 16.350.000.000 |
| Chi phí sử dụng dịch vụ, mua hàng hóa                                                                         | 384.760.846    | 9.352.479.400  |
| <b>Công nợ với các bên liên quan khác</b>                                                                     |                |                |
| Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại thuyết minh số V.3a, V.4, V.5, V.6, V.13, V.16 và V.18. |                |                |

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

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

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

#### 3. Thông tin về bộ phận

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

#### 4. Tài sản cho thuê hoạt động

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

|                      | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Từ 1 năm trở xuống   | 4.800.000.000         | 4.800.000.000         |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 12.000.000.000        | 16.800.000.000        |
| Trên 5 năm           | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>          | <b>16.800.000.000</b> | <b>21.600.000.000</b> |

Các tài sản cho thuê hoạt động bao gồm:

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

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

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

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

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

### 5. Các cam kết thuê tài sản

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

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

Các cam kết thuê hoạt động bao gồm:

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

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

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

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

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Tổng Giám đốc

  

Nguyễn Phương Dung



**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE FISCAL YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024**

**APEC INVESTMENT**  
**JOINT STOCK COMPANY**

## CONTENTS

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

\*\*\*\*\*





## STATEMENT OF THE GENERAL DIRECTOR

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

**Business highlights**

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

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

**Head office:**

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

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

**Board of Directors and Executive Officers**

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

**Board of Directors (“BOD”)**

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

**Board of Supervisors (“BOS”)**

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

**General Director, Chief Accountant**

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

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

---

***Legal representative***

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

**Auditor**

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

**Responsibilities of the General Director**

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

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

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

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

**Approval on the Financial Statements**

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

**General Director**



**Nguyen Phuong Dung**

31 March 2025



No. 2.0399/25/TC-AC

## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

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

### Responsibility of the General Director

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

### Responsibility of Auditors

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

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

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

### Basis for Qualified Audit Opinion

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

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

### Qualified Opinion of Auditors

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

### Other matter

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

### For and on behalf of

**A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.**

**Hanoi Branch**



**Nguyen Hoang Duc – Partner**

*Audit Practice Registration Certificate:*

*No. 0368-2023-008-1*

*Authorized signatory*

*Hanoi, 31 March 2025*



**Vu Tuan Nghia – Auditor**

*Audit Practice Registration Certificate:*

*No. 4028-2022-008-1*



**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**CONSOLIDATED BALANCE SHEET**

As at 31 December 2024

Unit: VND

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

**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**Consolidated Balance Sheet (cont.)**

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



**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**Consolidated Balance Sheet (cont.)**

| RESOURCES                                                         | Code       | Note        | Ending balance           | Beginning balance        |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D - OWNER'S EQUITY</b>                                         | <b>400</b> |             | <b>909,334,044,431</b>   | <b>931,341,654,066</b>   |
| <b>I. Owner's equity</b>                                          | <b>410</b> | <b>V.21</b> | <b>909,334,044,431</b>   | <b>931,341,654,066</b>   |
| 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        |             | 43,526,456,028           | 65,802,194,996           |
| - Retained earnings accumulated to the end of the previous period | 421a       |             | 65,802,194,996           | 65,802,194,996           |
| - Retained earnings of the current period                         | 421b       |             | (22,275,738,968)         | -                        |
| 12. Construction investment fund                                  | 422        |             | -                        | -                        |
| 13. Non-controlling interests                                     | 429        |             | 24,967,828,403           | 24,699,699,070           |
| <b>II. Other sources and funds</b>                                | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 1. Sources of expenditure                                         | 431        |             | -                        | -                        |
| 2. Fund to form fixed assets                                      | 432        |             | -                        | -                        |
| <b>TOTAL RESOURCES</b>                                            | <b>440</b> |             | <b>2,169,582,660,887</b> | <b>2,285,966,274,223</b> |

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**

For the fiscal year ended 31 December 2024

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

Prepared on 31 March 2025

Prepared by



Tran Thuy Ha

Acting Chief Accountant



Vu Thi Thanh Loan

General Director



Nguyen Phuong Dung



**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT**

(Indirect method)

For the fiscal year ended 31 December 2024

Unit: VND

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

**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**Consolidated Cash Flow Statement (cont.)**

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

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 City

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

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

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

**2. Operating field**

The Company operates in the field of trading real estate.

**3. Principal business activities**

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

**4. Normal operating cycle**

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

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

**5. Structure of the Group**

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

**5a. Information on the Group’s restructuring***Dissolution of subsidiary*

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

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

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

**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

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

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

**5c. Operation of subsidiaries in the year**

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

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

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

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



## **APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

### **CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

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

##### **Capital contribution commitments**

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

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

##### **Plan on establishment of subsidiary**

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

#### **6. Statement on information comparability in the Consolidated Financial Statements**

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

#### **7. Employees**

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

### **II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY**

#### **1. Fiscal year**

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

#### **2. Accounting currency unit**

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

### **III. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM**

#### **1. Accounting System**

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

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

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



## **APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

### **CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

#### **Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**

---

## **IV. ACCOUNTING POLICIES**

### **1. Basis of preparation of the Consolidated Financial Statements**

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

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

### **2. Basis of consolidation**

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

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

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

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

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

### **3. Cash and cash equivalents**

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

### **4. Financial investments**

#### ***Trading securities***

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

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



## **APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

### **CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

#### **Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**

---

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Held-to-maturity investments***

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

#### ***Loans***

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

#### ***Investments in associates***

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

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



## **APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

### **CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

#### **Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**

---

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

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

#### ***Investments in equity instruments of other entities***

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

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

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

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

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

## **5. Receivables**

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

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

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

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

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

## **6. Inventories**

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

Costs of inventories are determined as follows:

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



## APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

### CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

#### Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

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

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

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

#### 7. Prepaid expenses

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

Prepaid expenses of the Group primarily include:

##### *Tools*

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

##### *Project selling expenses*

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

#### 8. Tangible fixed assets

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

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

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

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

#### 9. Intangible fixed assets

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

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

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



## **APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

### **CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

#### **Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**

---

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

#### **10. Investment properties**

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

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

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

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

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

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

#### **11. Construction-in-progress**

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

#### **12. Payables and accrued expenses**

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

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

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

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



## **APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

### **CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

#### **Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**

---

#### **13. Owner's equity**

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

#### **14. Recognition of revenue and income**

##### ***Revenue from sales of inventory properties***

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

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

##### ***Policies on handover and repossession of apartments***

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

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

##### ***Revenue from rendering of services***

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

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

##### ***Revenue from operating leases***

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

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

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



## **APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

### **CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

#### **Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**

---

##### ***Interest***

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

#### **15. Borrowing costs**

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

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

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

#### **16. Expenses**

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

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

#### **17. Corporate income tax**

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

##### ***Current income tax***

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

##### ***Deferred income tax***

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

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



## APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

### CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2024

#### Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

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

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

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

#### 18. Related parties and partners with significant transactions

##### 18a. Related parties

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

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

##### 18b. Partners with significant transactions

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

#### 19. Segment reporting

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

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

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

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

### 1. Cash and cash equivalents

|                                                                                                     | <u>Ending balance</u>  | <u>Beginning balance</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Cash on hand                                                                                        | 24,509,069             | 118,316,332              |
| Demand deposits in banks                                                                            | 34,159,064,240         | 20,390,745,435           |
| Deposits in Securities Company <sup>(i)</sup>                                                       | 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           |
| <b>Total</b>                                                                                        | <b>119,293,475,919</b> | <b>62,619,487,326</b>    |

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

**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****2. Financial investments****2a. Trading securities**

|                                                           | Ending balance       |                      |                        | Beginning balance    |                      |                        |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
|                                                           | Original cost        | Fair value           | Provision              | Original cost        | Fair value           | Provision              |
| <i>Listed shares</i>                                      | <i>3,924,805,000</i> | <i>1,215,489,200</i> | <i>(2,709,315,800)</i> | <i>3,924,805,000</i> | <i>1,252,829,200</i> | <i>(2,671,975,800)</i> |
| Apec Securities JSC.                                      | 3,920,700,000        | 1,213,550,000        | (2,707,150,000)        | 3,920,700,000        | 1,250,890,000        | (2,669,810,000)        |
| Vietnam Prosperity Joint stock Commercial Bank ("VPBank") | 4,105,000            | 1,939,200            | (2,165,800)            | 4,105,000            | 1,939,200            | (2,165,800)            |
| <i>Unlisted shares</i>                                    | <i>2,839,310,000</i> |                      | <i>(2,345,275,507)</i> | <i>2,839,310,000</i> |                      | <i>(2,345,275,507)</i> |
| 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)          |
| <b>Total</b>                                              | <b>6,764,115,000</b> |                      | <b>(5,054,591,307)</b> | <b>6,764,115,000</b> |                      | <b>(5,017,251,307)</b> |

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

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

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

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

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

**2c. Investments in associates**

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

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

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



**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**

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

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

*Operation of associates*

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

*Transactions with associates*

Note V.III.1b.

**2d. Investments in other entities**

|                                              | <b>Ending balance</b> |                        | <b>Beginning balance</b> |                        |
|----------------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                              | <b>Original cost</b>  | <b>Provision</b>       | <b>Original cost</b>     | <b>Provision</b>       |
| 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. <sup>(i)</sup> | -                     | -                      | 81,672,000,000           | -                      |
| <b>Total</b>                                 | <b>9,500,000,000</b>  | <b>(9,500,000,000)</b> | <b>91,172,000,000</b>    | <b>(8,249,747,910)</b> |

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

**2e. Fair value**

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

*Provisions for investments in other entities*

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

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

*Operation of investees in the year*

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

**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

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

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

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

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

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

(\*) 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**

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

(\*) Of which:

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

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



**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

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

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

**5. Receivables for short-term loans**

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

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

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

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

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

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

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

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

**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**

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

- (i) This deposit was made for the implementation of Waste Treatment Plant Investment Project in Tay Hoa District, in accordance with the Investment Decision No. 2079/QD-UBND dated 14 December 2020, issued by the People's Committee of Phu Yen Province. The term of project completion and putting into use is 21 months starting from the date of the Investment Decision, on 14 December 2020. The project has been in the stage of survey and construction design.
- (ii) This is the deposit made for the receipt of the transfer of property on land and land use right from Viet Thai Urban Investment and Construction Co., Ltd. under the Deposit Contract No. 2004/2022/VT-API dated 20 April 2022, amounting to VND 7,194,490,000 equivalent to 100% of the contract value.
- (iii) In which, the balance of advances for implementation, investment and development of potential projects as at 31 December 2024 was VND 91,812,534,573.
- (iv) This is the receivable from Thua Thien Hue Management Board of Urban Area Development for expenses for compensation, infrastructure investment, land use charge of Royal Park Hue Project paid on its behalf.



**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

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

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

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

**7. Allowance for doubtful debts**

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

Fluctuations in allowance for doubtful debts are as follows:

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

**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****8. Inventories**

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

(\*) Of which:

Delayed projects that have not been implemented

18,930,962,700

18,650,617,605

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

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

**9. Prepaid expenses****9a. Short-term prepaid expenses**

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

**9b. Long-term prepaid expenses**

|                                                        | <b>Ending balance</b> | <b>Beginning balance</b> |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 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>Apec Mandala Wyndham 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>     |
| <b>Total</b>                                           | <b>23,836,203,396</b> | <b>37,969,276,872</b>    |



**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

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

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

**15. Short-term advances from customers**

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

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

**16. Taxes and other obligations to the State Budget**

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

**Value added tax (VAT)**

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

**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

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

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

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

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

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

**Other taxes**

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

**17. Short-term accrued expenses**

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

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

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



**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**

|                                                            | <u>Ending balance</u>  | <u>Beginning balance</u> |
|------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>                | <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                               | 3,005,000,000          | 3,005,000,000            |
| Dividends payable                                          | 656,640,000            | 531,525,000              |
| Other short-term payables                                  | 1,850,774,292          | 530,966,132              |
| <b>Total</b>                                               | <b>155,064,542,162</b> | <b>153,819,183,677</b>   |

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

**18b. Other long-term payables**

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

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

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

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

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

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

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



**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**

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

The Group has solvency to repay short-term borrowings.

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

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

**19b. Long-term borrowings**

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

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

The Group has solvency to repay long-term borrowings.

Payment schedule of long-term borrowings is as follows:

|                                        | Total debts            | From or under 1 year  | Over 1 year to 5 years | Over 5 years |
|----------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|--------------|
| <b>Ending balance</b>                  |                        |                       |                        |              |
| 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        | -            |
| <b>Total</b>                           | <b>167,269,700,000</b> | <b>38,735,700,000</b> | <b>128,534,000,000</b> | <b>-</b>     |



**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**

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

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

|                                        | <b>Beginning<br/>balance</b> | <b>Amount of<br/>loans incurred<br/>during the year</b> | <b>Transfer to<br/>short-term loans</b> | <b>Amount of<br/>loans repaid<br/>during the year</b> | <b>Ending<br/>balance</b> |
|----------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| 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           |
| <b>Total</b>                           | <b>69,480,000,000</b>        | <b>114,959,800,001</b>                                  | <b>(17,170,100,001)</b>                 | <b>(38,735,700,000)</b>                               | <b>128,534,000,000</b>    |

**19c. Overdue borrowings**

The Group has no overdue borrowings.

**20. Deferred income tax liabilities**

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

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

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

**21. Owner's equity****21a. Statement of changes in owner's equity**

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

**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

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

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

Face value per outstanding share: VND 10,000.

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

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

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

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

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

Note VIII.1b

**1c. Additional information on revenue from asset lease**

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

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

**Current year:** No occurrence

| <b>Previous year:</b> | <b>Recognized<br/>at a point in time</b> | <b>Allocated<br/>over the lease<br/>term</b> | <b>Difference</b>    |
|-----------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|
| 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          | <b>5,813,231,341</b>                     | <b>79,049,212</b>                            | <b>5,734,182,129</b> |



**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

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

|                                                   | <u>Current year</u>    | <u>Previous year</u>   |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Costs of inventory properties sold <sup>(*)</sup> | 99,954,116,557         | 101,893,146,727        |
| <i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>           | 46,331,149,946         | 26,136,286,742         |
| <i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>       | 53,622,966,611         | 69,353,775,065         |
| <i>Royal Park Hue Project</i>                     | -                      | 6,403,084,920          |
| Costs of land sublease                            | -                      | 2,655,204,689          |
| Costs of merchandise                              | 8,867,931,397          | 5,826,158,687          |
| Costs of services rendered <sup>(*)</sup>         | 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         |
| <b>Total</b>                                      | <b>133,987,687,133</b> | <b>136,612,796,058</b> |

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

**3. Financial income**

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

**4. Financial expenses**

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

**5. Selling expenses**

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

**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****6. General and administration expenses**

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

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

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

**7b. Other information**

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

**8. Operating costs by factors**

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

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

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



**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

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

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

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

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

*Transactions with the key managers and their related individuals*

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

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

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

*Compensation of the key managers*

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

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

*Previous year*

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

**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**

|                        | <b>Position</b>                           | <b>Salary</b>        | <b>Allowance</b>   | <b>Total</b>         |
|------------------------|-------------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Mr. Ho Xuan Vinh       | BOD Member                                | -                    | 91,000,000         | 91,000,000           |
| Mr. Nguyen Van Ly      | BOD Member cum<br>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          |
| <b>Total</b>           |                                           | <b>2,602,042,411</b> | <b>524,290,323</b> | <b>3,126,332,733</b> |

**1b. Transactions and balances with the related parties**

Other related parties of the Group include:

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

**Transactions with other related parties**

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

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



**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**

|                                                      | <u>Current year</u> | <u>Previous year</u> |
|------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| <b><i>IDJ Vietnam Investment JSC.</i></b>            |                     |                      |
| 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)       | -                    |
| <b><i>Apec Group., JSC</i></b>                       |                     |                      |
| Loan interest receivable                             | 11,276,926,028      | 16,350,000,000       |
| Expenses for using services, purchasing merchandises | 384,760,846         | 9,352,479,400        |

***Receivables from and payables to other related parties***

Receivables from and payables to other related parties are presented in Notes V.3a, V.4, V.5, V.6, V.13, V.16 and V.18.

**2. Transactions and balances with the partners with significant transactions**

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

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

**3. Segment information**

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

**4. Operating leased assets**

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

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

Operating leased assets include:

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

**APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31 December 2024

**Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)****5. Commitments under asset leases**

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

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

Commitments under operating leases include:

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

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

**6. Subsequent events**

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

Prepared on 31 March 2025

Prepared by


**Tran Thuy Ha**

Acting Chief Accountant


**Vu Thi Thanh Loan**

General Director

**Nguyen Phuong Dung**