

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ II/2025**



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 Quý 2/2025.

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong kỳ 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
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

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm/tái bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Thu Hương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Thơm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2025
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên	Tái bổ 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
Bà Vũ Thị Thanh Loan	Quyền Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2025
Bà Trần Thúy Hà	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2025

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

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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.



Nguyễn Phương Dung

Ngày 30 tháng 07 năm 2025

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.652.068.550.562	1.650.383.881.691
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	71.428.959.516	119.293.475.919
1. Tiền	111		29.028.959.516	34.293.475.919
2. Các khoản tương đương tiền	112		42.400.000.000	85.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		273.910.185.271	225.584.935.971
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.764.115.000	6.764.115.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(5.129.342.007)	(5.054.591.307)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	272.275.412.278	223.875.412.278
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		464.439.209.018	432.911.250.520
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	133.962.966.247	117.919.403.567
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	18.111.042.944	13.043.530.636
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	103.866.500.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	213.213.605.588	202.796.722.078
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.714.905.761)	(4.714.905.761)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		808.946.486.686	835.165.421.387
1. Hàng tồn kho	141	V.7	808.946.486.686	835.165.421.387
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		33.343.710.071	37.428.797.894
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	16.929.427.626	16.909.351.489
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.773.896.085	18.288.902.802
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.640.386.360	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, 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		459.388.542.423	519.198.779.196
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		91.933.765.010	90.310.765.010
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	10.277.562.197	10.277.562.197
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	81.656.202.813	80.033.202.813
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		16.045.189.421	16.936.410.272
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	15.972.679.657	16.839.233.842
<i>Nguyên giá</i>	222		29.077.898.277	28.998.498.277
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(13.105.218.620)	(12.159.264.435)
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.10	72.509.764	97.176.430
<i>Nguyên giá</i>	228		449.728.000	449.728.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(377.218.236)	(352.551.570)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	178.274.587.314	234.660.811.747
<i>Nguyên giá</i>	231		190.800.554.465	247.051.384.582
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(12.525.967.151)	(12.390.572.835)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		67.852.586.864	66.898.639.208
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	67.852.586.864	66.898.639.208
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		85.807.339.719	86.555.949.563
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	85.807.339.719	86.555.949.563
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	9.500.000.000	9.500.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(9.500.000.000)	(9.500.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		19.475.074.095	23.836.203.396
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	19.475.074.095	23.836.203.396
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.111.457.092.985	2.169.582.660.887

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

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.199.964.874.540	1.260.248.616.456
I. Nợ ngắn hạn	310		992.466.758.236	1.077.970.454.432
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	78.634.437.419	87.858.463.095
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	91.318.255.379	121.769.082.210
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	3.968.859.289	524.356.231
4. Phải trả người lao động	314		1.749.770.322	2.337.463.239
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	159.115.717.296	152.624.267.268
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		32.683.330	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	156.745.850.580	155.064.542.162
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	500.803.194.725	557.694.290.331
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		97.989.896	97.989.896
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		207.498.116.304	182.278.162.024
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.17b	46.535.397.112	45.935.397.112
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	150.709.982.191	128.534.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		10.252.737.001	7.808.764.912
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, 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		911.492.218.445	909.334.044.431
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	911.492.218.445	909.334.044.431
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		43.391.007.739	43.526.456.028
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		43.526.456.028	65.802.194.996
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(135.448.289)	(22.275.738.968)
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		27.261.450.706	24.967.828.403
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.111.457.092.985	2.169.582.660.887

Người lập biểu



Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng



Trần Thúy Hà

Lập, ngày 30 tháng 07 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, 117 Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ II/2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ II/2025

CHỈ TIÊU			Mã số	Thuyết minh	Quý II/2025	Quý II/2024	Lũy kế đến Quý II năm 2025	Lũy kế đến Quý II năm 2024	Đơn vị tính: VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		01	VI.1	83.705.356.201	60.280.908.814	145.617.931.314	95.159.262.779	
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu		02		2.777.778	-	2.777.778	-	
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10		83.702.578.423	60.280.908.814	145.615.153.536	95.159.262.779	
4.	Giá vốn hàng bán		11	VI.2	47.750.812.414	39.328.123.278	89.816.726.406	67.350.110.153	
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20		35.951.766.009	20.952.785.536	55.798.427.130	27.809.152.626	
6.	Doanh thu hoạt động tài chính		21	VI.3	8.542.292.874	5.133.152.575	12.395.117.025	13.622.617.205	
7.	Chi phí tài chính		22	VI.4	13.113.042.797	15.792.096.529	25.923.890.399	31.339.642.960	
	Trong đó: chi phí lãi vay		23		9.457.177.315	12.399.777.927	21.965.310.576	27.580.695.143	
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		24		(748.609.844)	(932.624.361)	(748.609.844)	(932.624.361)	
9.	Chi phí bán hàng		25	VI.5	9.577.461.740	8.725.611.107	20.104.262.575	12.592.716.441	
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp		26	VI.6	7.436.912.236	10.174.785.654	14.198.444.783	18.487.832.974	
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30		13.618.032.266	(9.539.179.540)	7.218.336.554	(21.921.046.905)	
12.	Thu nhập khác		31	VI.7	606.557.921	636.442.413	1.300.268.506	1.815.737.745	
13.	Chi phí khác		32	VI.8	1.660.790.626	811.682.862	1.794.032.646	869.531.355	
14.	Lợi nhuận khác		40		(1.054.232.705)	(175.240.449)	(493.764.140)	946.206.390	
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50		12.563.799.561	(9.714.419.989)	6.724.572.414	(20.974.840.515)	
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		51		4.795.471.527	(10.514.187)	4.832.426.311	465.072.906	
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		52		1.394.665.153	2.813.331.855	2.443.972.089	2.813.331.855	

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Quý II/2025	Quý II/2024	Lũy kế đến Quý II năm 2025	Lũy kế đến Quý II năm 2024
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.373.662.881	(12.517.237.657)	(551.825.986)	(24.253.245.276)
19.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		6.786.898.551	(12.535.439.162)	(135.448.289)	(24.310.159.796)
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(413.235.670)	18.201.505	(416.377.697)	56.914.520
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V1.9	81	(149)	(2)	(289)
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

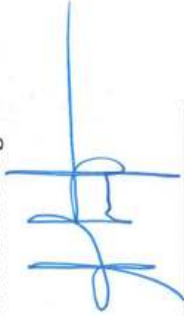
Lập ngày 30 tháng 07 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc







Ngô Thị Thanh Sắc

Trần Thủy Hà

Nguyễn Phương Dung



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ II/2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ II/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý II/2025	Quý II/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	6.724.572.414	(20.974.840.515)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	3.178.817.174	4.252.393.435
- Các khoản dự phòng	03	74.750.700	3.774.512.350
- 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	(12.600.454.837)	(4.235.106.380)
- Chi phí lãi vay	06	21.965.310.576	27.580.695.143
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	19.342.996.027	10.397.654.033
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(27.422.794.538)	17.452.871.011
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	82.469.764.818	29.455.165.335
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(28.765.809.230)	(56.988.933.050)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	4.341.053.164	11.383.657.320
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(15.733.137.467)	(19.761.317.979)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.455.514.887)	(5.965.236.268)
- 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	32.776.557.887	(14.026.139.598)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		637.068.181
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		(9.215.387.448)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(48.400.000.000)	(55.280.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	99.600.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(4.384.000.000)	-
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	6.858.039.125	10.265.702.922
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(45.925.960.875)	46.007.383.655

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý II/2025	Quý II/2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	27.024.060.527	174.020.612.676
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(61.739.173.942)	(246.928.932.257)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(34.715.113.415)	(72.908.319.581)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(47.864.516.403)	(40.927.075.524)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	119.293.475.919	62.619.487.326
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	71.428.959.516	21.692.411.802

Người lập biểu



Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng



Trần Thúy Hà

Lập, ngày 30 tháng 07 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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II/2025

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 Tập đoàn là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 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.

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 Lý Thường Kiệt, phường Thuận Hóa, Thành phố 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, 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 Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	55%	55%	55%
Công ty Cổ phần Giáo dục E-ACADEMY	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	64%	64%	64%
Công ty Cổ phần Tập đoàn giáo dục UEP	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	51%	51%	51%

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

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

5a. Tình hình hoạt động của các Công ty con trong kỳ

Công ty Cổ phần Apec Land Huế	Đang trong giai đoạn đầu tư dự án Royal Park Huế và không có doanh thu trong kỳ
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 kỳ
Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy	Mới thành lập, đã có doanh thu trong kỳ
Công ty Cổ phần Tập đoàn giáo dục UEP	Mới thành lập, chưa có doanh thu trong kỳ

5b. 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	TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, 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, xã Kim Bôi, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	22,26%	22,26%	22,26%	22,26%

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

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

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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 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

Ban 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 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 cũng như các thông tư 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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

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 kỳ kế toán.

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.

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).

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

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

- 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp 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 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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- 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.

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

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

- Thành phẩm bất động sản: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Hàng hóa (bao gồm hàng hóa bất động sản): bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn là chi phí công cụ dụng cụ và chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao. 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.

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 thường bán hàng,...) được phân bổ vào chi phí tương ứng số căn hộ đã bàn giao cho khách hàng trong kỳ.

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<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

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

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

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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 kỳ.

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, shop house 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.

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

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

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 kỳ kế toán.

13. Vốn góp của chủ sở hữu

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

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 năm 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 phân 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

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

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

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.

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

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

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

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.

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

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.

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.

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	45.381.789	24.509.069
Tiền gửi ngân hàng	28.873.924.483	34.159.064.240
Tiền tại công ty chứng khoán	109.653.244	109.902.610
Các khoản tương đương tiền	42.400.000.000	85.000.000.000
Cộng	71.428.959.516	119.293.475.919

2. Các khoản đầu tư tài chính**2a. Chứng khoán kinh doanh**

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu niêm yết	3.924.805.000	1.140.738.500	(2.784.066.500)	3.924.805.000	1.215.489.200	(2.709.315.800)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	3.920.700.000	1.138.870.000	(2.781.830.000)	3.920.700.000	1.213.550.000	(2.707.150.000)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	1.868.500	(2.236.500)	4.105.000	1.939.200	(2.165.800)
Cổ phiếu không niêm yết	2.839.310.000	494.034.493	(2.345.275.507)	2.839.310.000	494.034.493	(2.345.275.507)
Công ty Cổ phần Len Hà Đông	2.138.120.000	-	(2.138.120.000)	2.138.120.000	-	(2.138.120.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco	701.190.000	494.034.493	(207.155.507)	701.190.000	494.034.493	(207.155.507)
Tổng	6.764.115.000		(5.129.342.007)	6.764.115.000		(5.054.591.307)

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, Các khoản tiền gửi này có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

2c. Đầu tư vào công ty liên kết

tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại các đơn vị như sau:

Tên Công ty	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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	5.200.000	22,26%	5.200.000	22,26%

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

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

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

	Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Cộng
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)	(2.853.779.155)	(5.864.660.281)
Số cuối kỳ	6.989.118.874	78.818.220.845	85.807.339.719

2d. Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	8.000.000.000	(8.000.000.000)	8.000.000.000	(8.000.000.000)
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
Cộng	9.500.000.000	(9.500.000.000)	9.500.000.000	(9.500.000.000)

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.

Cam kết góp vốn

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

Công ty	Số vốn Công ty cam kết góp	Số đã góp tại 30/06/2025	Số còn phải góp
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	19.000.000.000	8.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19.000.000.000	1.500.000.000	17.500.000.000

3. Phải thu khách hàng**3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu các khách hàng khác	133.962.966.247	117.919.403.567
Khách hàng mua Bất động sản	107.841.644.525	94.801.515.204
Dự án Đa Hội	8.692.247.981	8.692.247.981
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	36.711.101.086	24.776.986.395
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang	21.350.263.453	20.244.248.823
Dự án Royal Park Huế	41.088.032.005	41.088.032.005
Các khách hàng khác	26.121.321.722	23.117.888.363
Cộng	133.962.966.247	117.919.403.567

3b. Phải thu dài hạn khách hàng

Là các khoản phải thu khách hàng mua bất động sản Dự án Apec Aquapark 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.

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trả trước các nhà cung cấp ngắn hạn	18.111.042.944	13.043.530.636
Các nhà cung cấp	18.111.042.944	13.043.530.636
Cộng	18.111.042.944	13.043.530.636

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	678.500.000	678.500.000
Công Ty TNHH Đầu Tư Châu á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty CP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	9.888.000.000	9.888.000.000
Công ty CP Tập đoàn Apec Group	86.300.000.000	86.300.000.000
Cộng	103.866.500.000	103.866.500.000

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6. Phải thu khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	30/06/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân</i>				
Công ty CP Thương Mại và Du Lịch Kim Bôi	9.232.972.275	-	8.595.534.905	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - phải thu về lãi cho vay	40.338.986.302	-	37.523.600.001	-
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Chi hộ	4.389.338.120	-	7.890.358.009	-
Dự thu các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay khác	8.493.269.077	-	5.965.330.902	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của BĐS	2.846.598.951	-	2.957.474.709	-
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án	2.821.695.000	-	2.821.695.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đô thị Việt Thái - Đặt cọc	7.194.490.000	-	7.194.490.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	1.463.098.582	-	1.461.098.582	-
Tạm ứng	104.226.197.299	-	100.166.644.020	-
Ban quản lý khu vực phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế	22.408.880.000	-	22.408.880.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	9.798.079.982	-	5.811.615.950	-
Tổng	213.213.605.588	-	202.796.722.078	-

6b. Phải thu dài hạn khác

	30/06/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án	40.602.190.978	-	40.602.190.978	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	12.000.000.000	-	12.000.000.000	-
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn	7.944.624.105	-	7.944.624.105	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	19.158.137.730	-	19.158.137.730	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	1.951.250.000	-	328.250.000	-
	81.656.202.813	-	80.033.202.813	-

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**7. Hàng tồn kho**

	30/06/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	658.803.813.704		655.257.449.649	
Dự án Royal Park Huế	318.490.805.112	-	314.771.348.953	-
Dự án Khu Công nghiệp Đa Hội	116.957.836.717	-	115.731.971.300	-
Dự án Aqua Park Bắc Giang (OCT5)	71.116.997.041	-	71.037.404.541	-
Dự án Golden Place Lạng Sơn	88.115.804.610	-	88.024.895.519	-
Dự án Khu Đô thị số 5 Phường Túc	1.057.794.210	-	1.057.794.210	-
Dự án Dubai Ninh Thuận	46.561.022.437	-	46.561.022.437	-
Dự án khác	16.503.553.577	-	18.073.012.689	-
Chi tiết hàng hóa BĐS gồm các dự án	137.619.582.207		167.365.928.947	
Dự án Mandala Phú Yên	126.441.985.816	-	152.051.094.623	-
Dự án Aqua Park Bắc Giang (OCT8)	11.177.596.391	-	15.314.834.324	-
Hàng hóa	12.523.090.775	-	12.542.042.791	-
Cộng	808.946.486.686		835.165.421.387	

8. Chi phí trả trước

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
	16.929.427.626	16.909.351.489
Chi phí bán hàng dự án Royal Park Huế	16.919.851.489	16.909.351.489
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	9.576.137	-
Cộng	16.929.427.626	16.909.351.489
Dài hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.095.129.395	1.141.547.635
Chi phí hoa hồng mua giới, thưởng bán hàng	17.762.715.821	22.694.655.761
<i>Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)</i>		2.282.106.736
<i>Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)</i>	17.492.048.703	19.106.949.648
<i>Các dự án khác</i>	270.667.118	1.244.284.892
Các chi phí trả trước dài hạn khác	617.228.879	-
Cộng	19.475.074.095	23.836.203.396
Cộng	36.404.501.721	40.745.554.885

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	20.802.922.115	110.633.500	4.077.224.637	468.485.516	28.998.498.277
Tăng trong năm	-	79.400.000	-	-	79.400.000
Chuyển từ XDCB	-	-	-	-	-
Mua mới	-	79.400.000	-	-	79.400.000
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2025	20.802.922.115	190.033.500	4.077.224.637	468.485.516	29.077.898.277
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	7.152.231.453	108.042.041	3.314.393.123	458.069.637	12.159.264.435
Tăng trong năm	577.508.392	2.591.456	172.431.666	10.415.875	945.954.185
Khấu hao trong năm	577.508.392	2.591.456	172.431.666	10.415.875	945.954.185
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2025	7.729.739.845	110.633.497	3.486.824.789	468.485.512	13.105.218.620
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	13.650.690.662	2.591.459	762.831.514	10.415.879	16.839.233.842
Tại 30/06/2025	13.073.182.270	79.400.003	590.399.848	4	15.972.679.657

10. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm, chi tiết như sau:

	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2025	449.728.000	449.728.000
Tăng trong năm	-	-
Số dư tại 30/06/2025	449.728.000	449.728.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2025	(352.551.570)	(352.551.570)
Khấu hao trong năm	(24.666.666)	(24.666.666)
Số dư tại 30/06/2025	(377.218.236)	(377.218.236)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2025	97.176.430	97.176.430
Tại 30/06/2025	72.509.764	72.509.764

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**11. Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2025	68.729.957.928	178.321.426.654	247.051.384.582
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(56.250.830.117)		(56.250.830.117)
Số dư tại 30/06/2025	12.479.127.811	178.321.426.654	190.800.554.465
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2025	2.351.090.132	10.039.482.703	12.390.572.835
Khấu hao trong năm	333.968.340	1.911.227.982	2.245.196.322
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình			-
Giảm do thanh lý, nhượng bán	(2.109.802.006)		(2.109.802.006)
Số dư tại 30/06/2025	575.256.466	11.950.710.685	12.525.967.151
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2025	66.378.867.796	168.281.943.951	234.660.811.747
Tại 30/06/2025	11.903.871.345	166.370.715.969	178.274.587.314

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 tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	67.765.086.864	66.811.139.208
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên	58.700.637.271	58.700.637.271
Các dự án khác	9.064.449.593	8.110.501.937
Sửa chữa tài sản cố định	87.500.000	87.500.000
Cộng	67.852.586.864	66.898.639.208

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>42.278.549.498</i>	<i>46.280.845.137</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	42.090.282.405	45.090.282.405
Công ty TNHH Đầu tư Châu Á- Thái Bình Dương- Bắc Ninh	62.781.942	147.232.777
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19.682.287	19.682.287
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	5.342.000	788.712.596
Công ty CP Tập Đoàn APEC GROUP	100.460.864	234.935.072
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>36.355.887.921</i>	<i>41.577.617.958</i>
Các nhà cung cấp khác	36.355.887.921	41.577.617.958
Cộng	78.634.437.419	87.858.463.095

14. 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:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	51.000.000	25.354.309.164
Dự án Đa Hội	4.773.842.067	4.773.842.332
Dự án Phú Yên	65.924.943.294	71.075.343.687
Dự án Royal Park Huế	20.054.383.321	20.052.383.321
Nội thất Mũi né	513.203.702	513.203.706
Các khách hàng khác	882.995	
Cộng	91.318.255.379	121.769.082.210

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	44.474.223
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.337.910.291	71.388.830
Thuế thu nhập cá nhân	630.948.998	408.493.178
Cộng	3.968.859.289	524.356.231

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%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 20%).

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	159.115.717.296	152.624.267.268
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	33.479.566.957	41.929.707.706
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	22.968.817.133	25.354.779.330
Trích trước chi phí mua nội thất dự án Mũi Né	2.610.053.657	2.610.053.657
Chi phí lãi vay phải trả	91.697.284.933	82.729.726.575
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	8.359.994.616	
Cộng	159.115.717.296	152.624.267.268

17. Phải trả khác**17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	258.773.203	249.796.447
Bảo hiểm xã hội bảo hiểm y tế bảo hiểm thất nghiệp	50.012.177	2.852.000
Nhận tiền góp vốn của các tổ chức cá nhân vào dự án:	128.112.228.811	127.864.853.868
<i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên</i>	46.760.720.298	46.760.720.298
<i>Dự án Phú Yên</i>	24.808.450.123	25.168.974.612
<i>Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên</i>	45.442.013.450	45.442.013.450
<i>Dự án Aqua Park Bắc Giang</i>	1.191.655.729	403.756.297
Nhận tiền góp vốn của các cá nhân vào dự án KCN Đa Hội Bắc Ninh	9.909.389.211	10.089.389.211
Kinh phí bảo trì	24.208.823.348	20.916.120.555
Nhận đặt cọc mua nội thất Dự Án Mũi Né	454.670.000	518.505.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.405.000.000	3.005.000.000
Cổ tức phải trả	656.640.000	656.640.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.599.703.041	1.850.774.292
Cộng	156.745.850.580	155.064.542.162

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

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ-II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**17b. Phải trả dài hạn khác**

Dài hạn	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần BĐS An Phát Land	45.860.005.476	45.860.005.476
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	675.391.636	75.391.636
Cộng	46.535.397.112	45.935.397.112

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 QUÝ II/2025

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

18. Vay

18a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số có khả năng trả nợ	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số đầu kỳ	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	356.689.426.025	356.689.426.025	4.848.078.336	2.882.800.000	354.724.147.689	354.724.147.689
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Phú Xuân	142.496.050.891	142.496.050.891	-	21.738.391.751	164.234.442.642	164.234.442.642
Vay dài hạn đến hạn trả cá nhân khác	1.617.717.809	1.617.717.809	-	37.117.982.191	38.735.700.000	38.735.700.000
Cộng	500.803.194.725	500.803.194.725	4.848.078.336	61.739.173.942	557.694.290.331	557.694.290.331

18b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số có khả năng trả nợ	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số đầu kỳ	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn						
Vay dài hạn các cá nhân khác	150.709.982.191	150.709.982.191	22.175.982.191		128.534.000.000	128.534.000.000
Chuyển sang nợ vay ngắn hạn					-	-
Cộng	150.709.982.191	150.709.982.191	22.175.982.191	-	128.534.000.000	128.534.000.000

18c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**19. Vốn chủ sở hữu****19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	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)
Số dư tại 31/12/2024	840.839.760.000	-	43.526.456.028	24.967.828.403	909.334.044.431
Số dư tại 01/01/2025	840.839.760.000	-	43.526.456.028	24.967.828.403	909.334.044.431
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	-	2.710.000.000	2.710.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	(135.448.289)	(416.377.697)	(551.825.986)
Số dư tại 30/06/2025	840.839.760.000	-	43.391.007.739	27.261.450.706	911.492.218.445

19b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	84.083.976	84.083.976
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	84.083.976	84.083.976
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	84.083.976	84.083.976

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý II/2025	Quý II/2024
	VND	VND
Doanh thu bán BĐS	142.850.770.923	81.233.696.547
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng	2.692.440.006	2.400.000.000
Doanh thu khác bán hàng hóa	74.720.385	11.525.566.232
Cộng	145.617.931.314	95.159.262.779

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý II/2025	Quý II/2024
	VND	VND
Giá vốn BĐS	77.501.644.319	46.298.215.065
Giá vốn cung cấp dịch vụ, cho thuê mặt bằng	12.224.967.655	11.615.387.448
Giá vốn hàng hóa	90.114.432	9.436.507.640
Cộng	89.816.726.406	67.350.110.153

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo 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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý II/2025	Quý II/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, Lãi cho vay	12.395.117.025	13.622.617.205
Cộng	12.395.117.025	13.622.617.205

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý II/2025	Quý II/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	21.965.310.576	27.580.695.143
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	3.430.880.427	1.175.627.640
Chi phí thu xếp vốn	417.067.400	2.184.041.900
Chi phí tài chính khác	110.631.996	399.278.277
Cộng	25.923.890.399	31.339.642.960

5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý II/2025	Quý II/2024
	VND	VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí dùng cụ, đồ dùng	1.012.631	3.037.878
Chi phí hoa hồng môi giới	16.855.912.632	11.140.605.957
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.247.337.312	1.379.709.250
Các chi phí khác	-	69.363.356
Cộng	20.104.262.575	12.592.716.441

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	10.583.085.297	12.698.967.024
Chi phí vật liệu quản lý	34.170.901	74.696.856
Chi phí đồ dùng văn phòng	89.502.913	29.665.533
Chi phí khấu hao TSCĐ	452.843.405	592.461.139
Thuế phí và lệ phí	35.777.969	29.514.411
Chi phí dự phòng	-	2.598.884.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.142.577.669	1.996.087.524
Chi phí bằng tiền khác	860.486.629	467.555.777
Cộng	14.198.444.783	18.487.832.974

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 Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**7. Thu nhập khác**

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý II/2025	Quý II/2024
	VND	VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng	76.041.025	633.109.975
Lãi phạt chậm nộp	566.447.031	665.548.099
Thu nhập khác	657.780.450	517.079.671
Cộng	1.300.268.506	1.815.737.745
Chi phí khác		
Chi bồi thường hợp đồng	-	105.268.758
Chi phí bồi thường thanh lý		12.165.610
Chi phí khác	1.794.032.646	752.096.987
Cộng	1.794.032.646	869.531.355
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(493.764.140)	946.206.390

8. Lãi trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Quý II/2025	Quý II/2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	(135.448.289)	(24.310.159.796)
Các khoản điều chỉnh		
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(135.448.289)	(24.310.159.796)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	84.083.976	84.083.976
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(2)	(289)

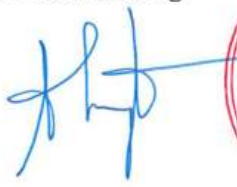
Lập, ngày 30 tháng 07 năm 2025

Người lập biểu



Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng



Trần Thúy Hà

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Dung

**APEC INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
QII.2025**



STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of APEC Investment Joint Stock Company (hereinafter called “the Company”) presents this statement together with the Consolidated Financial Statements for Q2/2025 including the Financial Statements of the Company and its subsidiaries (generally called “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 operation course, the Company has been 21 times additionally granted by Hanoi Authority for Planning and Investment with the amended Business Registration Certificates. In which, the 21st amended Business Registration Certificate dated 18 July 2023 regarded the change in legal representative.

Head office:

- Address : Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City, Vietnam

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

Board of Management and Executive Officers

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

Board of Management

Full name	Position	Appointing date/Resigning date
Mr. Nguyen Duc Quan	Chairman	Appointed 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	Reappointment on 10 May 2024
Mr. Ho Xuan Vinh	Member	Reappointment on 10 May 2024

Control Board

Full name	Position	Appointing date
Ms. Nguyen Thi Ngoc Ha	Manager	Reappointed on 10 May 2024
Ms. Nguyen Thi Thom	Member	Appointed on 20 May 2025
Ms. Dinh Thi Thu Hang	Member	Reappointment on 10 May 2024
Ms Nguyen Thu Huong	Member	Disappointed on 20 May 2025

Board of Directors and Chief Accountant

Full name	Position	Appointing date/Resigning date
Ms. Nguyen Phuong Dung	General Director	Appointed on 1 Apr 2024
Ms. Vu Thi Thanh Loan	Acting Chief Accountant	Disappointed on 1 July 2025
Ms. Tran Thuy Ha	Chief Accountant	Appointed on 1 July 2025

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (cont.)

Responsibilities of the Board of Directors

The Board of Directors is responsible for the preparation of the Consolidated Financial Statements to give a true and fair view on the consolidated financial position, the consolidated business results and the consolidated cash flows of the Group during the year. In order to prepare these Consolidated Financial Statements, the Board of Directors must:

- select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- make judgments and estimates 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;
- design and implement effectively the internal control system in order to ensure that the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements are free from material misstatements due to frauds or errors.

The Board of Directors hereby ensures that all the 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 Board of Directors is also responsible for managing the Group's assets and consequently has taken appropriate measures to prevent and detect frauds and other irregularities.

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

Approval on the Financial Statements

The Board of Management hereby approves the accompanying Consolidated Financial Statements, which give a true and fair view of the consolidated financial position as of 31 March 2025, 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 and System and other legal regulations related to the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

For and on behalf of the Board of Management,
General Director



Nguyen Phuong Dung

30 July, 2025

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 30 June 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	100		1.652.068.550.562	1.650.383.881.691
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	71.428.959.516	119.293.475.919
1. Cash	111		29.028.959.516	34.293.475.919
2. Cash equivalents	112		42.400.000.000	85.000.000.000
II. Short-term financial investments	120		273.910.185.271	225.584.935.971
1. Trading securities	121	V.2a	6.764.115.000	6.764.115.000
2. Provisions for diminution in value of trading securities	122	V.2a	(5.129.342.007)	(5.054.591.307)
3. Held-to-maturity investments	123	V.2b	272.275.412.278	223.875.412.278
III. Short-term receivables	130		464.439.209.018	432.911.250.520
1. Short-term trade receivables	131	V.3a	133.962.966.247	117.919.403.567
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.4a	18.111.042.944	13.043.530.636
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	103.866.500.000
6. Other short-term receivables	136	V.6a	213.213.605.588	202.796.722.078
7. Allowance for short-term doubtful debts	137	V.7	(4.714.905.761)	(4.714.905.761)
8. Deficit assets for treatment	139		-	-
IV. Inventories	140		808.946.486.686	835.165.421.387
1. Inventories	141	V.8	808.946.486.686	835.165.421.387
2. Allowance for devaluation of inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		33.343.710.071	37.428.797.894
1. Short-term prepaid expenses	151	V.9a	16.929.427.626	16.909.351.489
2. Deductible VAT	152		14.773.896.085	18.288.902.802
3. Taxes and other receivables from the State	153	V.16	1.640.386.360	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, Yen Hoa Ward, Hanoi

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Consolidated Balance Sheet (cont.)

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B - NON-CURRENT ASSETS	200		459.388.542.423	519.198.779.196
I. Long-term receivables	210		91.933.765.010	90.310.765.010
1. Long-term trade receivables	211	V.3b	10.277.562.197	10.277.562.197
2. Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivables	214		-	-
5. Receivables for long-term loans	215		-	-
6. Other long-term receivables	216	V.6b	81.656.202.813	80.033.202.813
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II. Fixed assets	220		16.045.189.421	16.936.410.272
1. Tangible fixed assets	221	V.10	15.972.679.657	16.839.233.842
<i>Historical costs</i>	222		29.077.898.277	28.998.498.277
<i>Accumulated depreciation</i>	223		(13.105.218.620)	(12.159.264.435)
2. Financial leased assets	224		-	-
<i>Historical costs</i>	225		-	-
<i>Accumulated depreciation</i>	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.11	72.509.764	97.176.430
<i>Historical costs</i>	228		449.728.000	449.728.000
<i>Accumulated depreciation</i>	229		(377.218.236)	(352.551.570)
III. Investment properties	230	V.12	178.274.587.314	234.660.811.747
<i>Historical costs</i>	231		190.800.554.465	247.051.384.582
<i>Accumulated depreciation</i>	232		(12.525.967.151)	(12.390.572.835)
IV. Long-term assets in progress	240		67.852.586.864	66.898.639.208
1. Long-term work in progress	241		-	-
2. Construction-in-progress	242	V.13	67.852.586.864	66.898.639.208
V. Long-term financial investments	250		85.807.339.719	86.555.949.563
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in joint ventures and associates	252	V.2c	85.807.339.719	86.555.949.563
3. Investments in other entities	253	V.2d	9.500.000.000	9.500.000.000
4. Provisions for diminution in value of long-term financial investments	254	V.2d	(9.500.000.000)	(9.500.000.000)
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other non-current assets	260		19.475.074.095	23.836.203.396
1. Long-term prepaid expenses	261	V.9b	19.475.074.095	23.836.203.396
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. Long-term components and spare parts	263		-	-
4. Other non-current assets	268		-	-
5. Goodwill	269		-	-
TOTAL ASSETS	270		2.111.457.092.985	2.169.582.660.887

This statement should be read in conjunction with the Notes to the Consolidated Financial Statements

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Consolidated Balance Sheet (cont.)

RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C - LIABILITIES	300		1.199.964.874.540	1.260.248.616.456
I. Current liabilities	310		992.466.758.236	1.077.970.454.432
1. Short-term trade payables	311	V.14	78.634.437.419	87.858.463.095
2. Short-term advances from customers	312	V.15	91.318.255.379	121.769.082.210
3. Taxes and other obligations to the State Budget	313	V.16	3.968.859.289	524.356.231
4. Payables to employees	314		1.749.770.322	2.337.463.239
5. Short-term accrued expenses	315	V.17	159.115.717.296	152.624.267.268
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
7. Payables based on the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		32.683.330	-
9. Other short-term payables	319	V.18a	156.745.850.580	155.064.542.162
10. Short-term borrowings and financial leases	320	V.19a	500.803.194.725	557.694.290.331
11. Short-term provisions	321		-	-
12. Bonus and welfare funds	322		97.989.896	97.989.896
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
II. Non-current liabilities	330		207.498.116.304	182.278.162.024
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	46.535.397.112	45.935.397.112
8. Long-term borrowings and financial leases	338	V.19a	150.709.982.191	128.534.000.000
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax liabilities	341	V.20	10.252.737.001	7.808.764.912
12. Long-term provisions	342		-	-
13. Science and technology development fund	343		-	-

This statement should be read in conjunction with the Notes to the Consolidated Financial Statements

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi

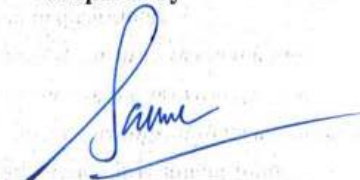
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Consolidated Balance Sheet (cont.)

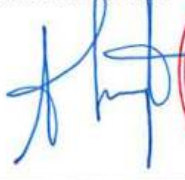
RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D - OWNER'S EQUITY	400		911.492.218.445	909.334.044.431
I. Owner's equity	410	V.21	911.492.218.445	909.334.044.431
1. Owner's contribution capital	411		840.839.760.000	840.839.760.000
- Ordinary shares carrying voting right	411a		840.839.760.000	840.839.760.000
- 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		43.391.007.739	43.526.456.028
- Retained earnings accumulated to the end of the previous period	421a		43.526.456.028	65.802.194.996
- Retained earnings of the current period	421b		(135.448.289)	(22.275.738.968)
12. Construction investment fund	422		-	-
13. Non-controlling interests	429		27.261.450.706	24.967.828.403
II. Other sources and funds	430		-	-
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL RESOURCES	440		2.111.457.092.985	2.169.582.660.887

Prepared by



Ngo Thi Thanh Sac

Chief Accountant



Tran Thuy Ha

Prepared on 30 July 2025

General Director



Nguyen Phuong Dung

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended 30 June 2025

ITEMS	Code	Note	Unit: VND	
			The second quarter of 2025	The second quarter of 2024
			Current year	Previous year
1. Revenue from sales of merchandise and rendering of services	01	VI.1	145.617.931.314	95.159.262.779
2. Revenue deductions	02		2.777.778	-
3. Net revenue from sales of merchandise and rendering of services	10		145.615.153.536	95.159.262.779
4. Costs of sales	11	VI.2	89.816.726.406	67.350.110.153
5. Gross profit/ (loss) from sales of merchandise and rendering of services	20		55.798.427.130	27.809.152.626
6. Financial income	21	VI.3	12.395.117.025	13.622.617.205
7. Financial expenses	22	VI.4	25.923.890.399	31.339.642.960
In which: Interest expenses	23		21.965.310.576	27.580.695.143
8. Profit/ (loss) in joint ventures, associates	24		(748.609.844)	(932.624.361)
9. Selling expenses	25	VI.5	20.104.262.575	12.592.716.441
10. General and administration expenses	26	VI.6	14.198.444.783	18.487.832.974
11. Net operating profit/ (loss)	30		7.218.336.554	(21.921.046.905)
12. Other income	31	VI.7	1.300.268.506	1.815.737.745
13. Other expenses	32	VI.8	1.794.032.646	869.531.355
14. Other profit/ (loss)	40		(493.764.140)	946.206.390

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

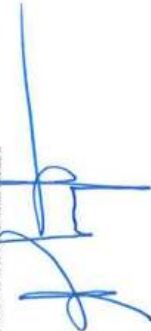
15. Total accounting profit/ (loss) before tax	50	12.563.799.561	(9.714.419.989)	6.724.572.414	(20.974.840.515)
16. Current income tax	51	4.795.471.527	(10.514.187)	4.832.426.311	465.072.906
17. Deferred income tax	52	1.394.665.153	2.813.331.855	2.443.972.089	2.813.331.855
18. Profit/ (loss) after tax	60	6.373.662.881	(12.517.237.657)	(551.825.986)	(24.253.245.276)
19. Profit/ (loss) after tax of the Parent Company	61	6.786.898.551	(12.535.439.162)	(135.448.289)	(24.310.159.796)
20. Profit/ (loss) after tax of non-controlling shareholders	62	(413.235.670)	18.201.505	(416.377.697)	56.914.520
21. Basic earnings per share	70	VL9	81	(2)	(289)
22. Diluted earnings per share	71				

Prepared by



Ngo Thi Thanh Sac

Chief Accountant



Tran Thuy Ha

Prepared on 30 July 2025

General Director



Nguyen Phuong Dung

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the fiscal year ended 30 June 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	The second quarter of 2025	The second quarter of 2024
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit/ (loss) before tax	01		6.724.572.414	(20.974.840.515)
2. Adjustments				
- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties	02		3.178.817.174	4.252.393.435
- Provisions and allowances	03		74.750.700	3.774.512.350
- Exchange (gain)/ loss due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	-
- (Gain)/ loss from investing activities	05		(12.600.454.837)	(4.235.106.380)
- Interest expenses	06		21.965.310.576	27.580.695.143
- Others	07		-	-
3. Operating profit/ (loss) before changes of working capital	08		19.342.996.027	10.397.654.033
- (Increase)/ decrease of receivables	09		(27.422.794.538)	17.452.871.011
- (Increase)/ decrease of inventories	10		82.469.764.818	29.455.165.335
- Increase/ (decrease) of payables	11		(28.765.809.230)	(56.988.933.050)
- (Increase)/ decrease of prepaid expenses	12		4.341.053.164	11.383.657.320
- (Increase)/ decrease of trading securities	13		-	-
- Interests paid	14		(15.733.137.467)	(19.761.317.979)
- Corporate income tax paid	15		(1.455.514.887)	(5.965.236.268)
- Other cash inflows from operating activities	16		-	-
- Other cash outflows from operating activities	17		-	-
Net cash flows from operating activities	20		32.776.557.887	(14.026.139.598)
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21		-	637.068.181
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22		-	(9.215.387.448)
3. Cash outflows for lending, buying debt instruments of other entities	23		(48.400.000.000)	(55.280.000.000)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		-	99.600.000.000
5. Investments into other entities	25		(4.384.000.000)	-
6. Withdrawals of investments in other entities	26		-	-
7. Interests earned, dividends and profits received	27		6.858.039.125	10.265.702.922
Net cash flows from investing activities	30		(45.925.960.875)	46.007.383.655

his statement should be read in conjunction with the Notes to the Consolidated Financial Statements

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Consolidated Cash Flow Statement (cont.)

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31		-	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.19	27.024.060.527	174.020.612.676
4. Repayment for loan principal	34	V.19	(61.739.173.942)	(246.928.932.257)
5. Payments for financial leased assets	35		-	-
6. Dividends and profits paid to the owners	36		-	-
Net cash flows from financing activities	40		(34.715.113.415)	(72.908.319.581)
Net cash flows during the year	50		(47.864.516.403)	(40.927.075.524)
Beginning cash and cash equivalents	60	V.1	119.293.475.919	62.619.487.326
Ending cash and cash equivalents	70	V.1	71.428.959.516	21.692.411.802

Prepared by


Ngo Thi Thanh Sac

Chief Accountant


Tran Thuy Ha

Prepared on 30 July 2025

General Director

**Nguyen Phuong Dung**

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

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

APEC Investment Joint Stock Company (hereinafter called "the Company") is a joint stock company.

2. Operating fields

The operating field of the Company is trading real estate.

3. Principal activities

The principal activities of the Company include: investing, trading real estate.

4. Normal operating cycle

The average operating cycle of the Company's activity of real estate 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 real estate 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 Holding Company and 05 subsidiaries which are controlled by the Holding Company. All subsidiaries are consolidated in these Consolidated Financial Statements.

Subsidiary	Address of head office	Principal activity	Contribution rate	Benefit rate	Voting rate
APEC Land Hue Joint Stock Company	3 rd floor, 28 Ly Thuong Kiet Building, Thuan Hoa Ward, Hue city.	Investing, 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 Province	Investing, trading real estate	100%	100%	100%
Dubai International Investment Joint Stock Company	Yen Ninh Road, Dong Hai Ward, Khanh Hoa Province	Investing, trading real estate	55%	55%	55%
E-academy Education Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City	Educational Support Services	64%	64%	64%
UEP Education Group Corporation	Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City	Educational Support Services	51%	51%	51%

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

5a. Operation of subsidiaries during the year

APEC Land Hue JSC.	is in the investment phase of the Royal Park Hue project and has no revenue this period
Apec Tuc Duyen Investment JSC.	is awaiting dissolution.
Dubai International Investment JSC.	The subsidiaries that have not come into operation and have not had revenue
E-academy Education Joint Stock Company	Newly established, revenue in the period
UEP Education Group Corporation	Newly established, no revenue in the period

5b. The list of affiliated companies is lightly reflected in the consolidated financial statements according to the equity owner method:

Subsidiary	Address of head office	Contribution rate		Voting rate	
		Ending balance	Beginning balance	Ending balance	Beginning balance
Dream Vina Works Joint Stock Company	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 Joint Stock Company	Mo Da Village, Bo Town, Kim Boi District, Hoa Binh Province, Vietnam	22,26%	19,05%	22,26%	19,05%

6. Statement on information comparability in the Consolidated Financial Statements

The figures in the current year can be comparable with the corresponding figures in the previous year.

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 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 and System issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 on guidelines for accounting policies for enterprises, the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 giving guidance on the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements and other Circulars giving guidance on the implementation of 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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

The Board of Directors ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards and System 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 and the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 as well as the Circulars giving guidance on the implementation of accounting standards and system of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

IV. ACCOUNTING POLICIES

1. Accounting convention

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

2. Consolidation basis

The Consolidated Financial Statements include the Financial Statements of the Holding Company and the Financial Statements of its subsidiaries. A subsidiary is a business that is controlled by the Holding Company. The control exists when the Holding 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 that is currently valid or will be transferred should also be taken into consideration as of the balance sheet date.

The business results of the subsidiaries which are acquired or disposed during the year are included in the consolidated income statement from the date of acquisition until the date of disposal of the investments in those subsidiaries.

The Financial Statements of the Holding Company and subsidiaries used for consolidation are prepared for the same accounting period and apply the consistent accounting policies for similar transactions and events in similar circumstances. In case that the accounting policies of the subsidiaries are different from those which are applied consistently within the Group, the appropriate adjustments should be made to the Financial Statements of the subsidiaries 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 profits resulting from these transactions are eliminated when the Consolidated Financial Statements are prepared. Unrealized losses resulting from intra-group transactions are also eliminated unless costs which cause those losses cannot be recovered.

Interest of non-controlling shareholders shows gains/losses on the business results and net assets of a subsidiary which is not held by of the Group and is presented in a specific item in the Consolidated Income Statement and the Consolidated Balance Sheet (the owner's equity). Interest of non-controlling shareholders includes value of non-controlling minority interest as of the initial business consolidation date and that in the fluctuation of owner's equity commencing from the business consolidation date. Losses arising in subsidiaries are allocated equivalent to the ownership rate of non-controlling shareholders, even if those losses are higher than the ownership rate of non-controlling shareholders in net assets of subsidiaries.

3. Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and demand deposits. Cash equivalents are short-term investments of which the due dates cannot exceed 3 months from the dates of the investments and the convertibility into cash is easy, and which do not have a lot of risks in the conversion into cash as of the balance sheet date.

4. Financial investments

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

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 costs attributable transaction costs.

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 recorded as a decrease in the value of such securities. Interest, dividends and profit of the periods after the acquisition of such securities are recorded in the Group's revenue. Particularly, the dividends paid in form of shares are not recorded as an increase in value, but the increasing quantity is followed up.

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

- For securities listed on the stock market: the closing price at the latest date of transaction to the balance sheet date.
- For shares registered for transactions on the transaction market of the unlisted public companies and the state-owned enterprises equitized under the form of selling stocks to the public (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 of joint stock companies registered for trading on UPCom market which have no transaction within 30 days prior to the date of provision extraction, listed shares which have been delisted, suspended or stopped from trading: provision is made based on the loss of the invested Group equal to the difference between the actual investment capital of the owners and the owner's equity as of the balance sheet date multiplied by the Group's ownership rate of charter capital to the total charter capital actually contributed.

Increases/ (decreases) in the provision for devaluation of trading securities are recorded into "Financial expenses" during the year.

Gain on or loss from transfer of trading securities is recognized into financial income or financial expenses. Original costs are determined in accordance with 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. Held-to-maturity investments only include term deposits. Interest from these held-to-maturity investments after acquisition date is recognized in the profit or loss on the basis of the interest income to be received.

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

An associate is an entity which the Group has significant influence but not the control to govern the financial and operating policies. Significant influence is the right to participate in making 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.

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 provision for impairment of investments in equity instruments of other entities are recorded into "Financial expenses" during the year.

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 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 on the basis of the estimated loss.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

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

6. Inventories

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

Costs of inventories are determined as follows:

- For work-in-process of real estate projects: Costs comprise expenses of hiring contractors to implement items of real estate projects and other directly relevant costs.
- Property held for sale (including property built for sale during the Group's normal operation period): Costs comprise expenses of land use right, direct costs and relevant general expenses incurred during construction investment of property.
- Other merchandise: Costs comprise costs of purchases and other directly relevant costs incurred in bringing the inventories to their present location and conditions.

Net realizable value is the estimated selling price of inventories in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary 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 obligatory allowance for inventories as of the balance sheet date are recorded into "Costs of sales".

Costs of property already sold are recognized into the Income Statement based on direct costs constituting the property and general expenses, allocated on the basis of the corresponding area of that property.

7. Prepaid expenses

Prepaid expenses comprise actual expenses arising and relevant to financial performance in several accounting periods. Prepaid expenses of the Group mainly include expenses of tools and selling expenses for projects not yet handed over. These prepaid expenses are allocated in the prepayment term or the term in which corresponding economic benefit is derived from these expenses.

Tool

Expenses of tools being put into use are allocated into expenses in accordance with the straight-line method for the maximum period of 3 years.

Selling expenses for projects not yet handed over

Project selling expenses (including brokerage commission expenses, sale bonus expenses and etc.) are allocated into expenses corresponding to 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 operation costs during the year.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

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

9. Intangible fixed assets

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

Initial 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 only if these costs are associated with a specific intangible fixed asset and result in future economic benefits expected to be obtained from the use of these assets.

When an intangible fixed asset is sold or disposed, its initial 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.

Intangible fixed asset of the Group includes Computer software. Purchase price of 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 property

Investment property includes hotel apartments, shophouses owned by the Company. Investment property for lease is measured at the historical cost less accumulated depreciation. Historical costs of an investment property include all the expenses paid by the Company or the fair value of other consideration given to acquire the investment property at the time of its acquisition or construction.

Expenses related to investment property arising subsequent to initial recognition should be added to the historical costs of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Company.

When the investment property is sold or disposed, its historical costs 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 property for lease is depreciated in accordance with the straight-line method over its estimated useful life. The depreciation years applied are as follows:

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

<u>Fixed assets</u>	<u>Years</u>
Hotel apartments	44
Shophouses	44

11. Construction-in-progress

Construction-in-progress reflects the expenses (including relevant loan interest expenses following the accounting policies of the Group) directly related 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 goods 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 goods, services, or assets and the seller is an independent entity with the Group.
- Accrued expenses reflect expenses for goods, 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 operation expenses.
- Other payables reflect payables of non-commercial nature and irrelevant to purchase, sales of goods or provision 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.

13. Owner's equity

Capital

Capital is recorded according to the actual amounts contributed by the shareholders of the Company.

14. Recognition of sales and income

Sales of real estate

Sales of real estate that invested by the Group shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- Real estate is fully completed and handed over to buyers, and the Group transfers most of risks and benefits incident to the ownership of real estate to buyers;
- The Group retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the real estate sold.
- The amount of sales can be measured reliably.
- The Group received or shall probably receive the economic benefits associated with the transaction.
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Sales of providing services

Sales of providing services are recognized when the result of such transaction is determined reliably. In case the transaction of providing services relates to many periods, sales are recognized during the period based on the result of completed work as of the balance sheet date of that period. The result of providing services is recognized when all of the following 4 conditions are satisfied:

- The amount of sales can be measured reliably;

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

- The Group received or shall probably receive the economic benefits associated with the rendering of services;
- 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.

Income from leasing operating assets

Income from leasing operating assets is recognized in accordance with the straight-line method during the lease term.

In case, the leasing duration holds over 90% of the assets' useful lives, sales shall be once recognized for the whole leasing amount received in advance when all of the following conditions are satisfied:

- The lessees have no right to cancel the lease contracts and the Group is not obliged to return the money received in advance in any case and in any form.
- The amount received in advance from leasing is not less than 90% of total estimated rental amount to be received in accordance with the contract during the lease term and the lessees shall pay the whole rental within 12 months commencing from the initial asset lease date.
- Mostly all risks and benefits incident to the ownership of asset are transferred to the lessees.
- Costs related to leasing operation can be rather adequately estimated.

Interest

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

15. Borrowing costs

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

Borrowing costs are recorded as expenses when they are 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 sales 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 cost is eligible for capitalization even if construction period is under 12 months. Incomes arisen from provisional investments as loans are recognized as a decrease in 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 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.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

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.

Book value of deferred corporate income tax assets is 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. 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 if, and only if:

- 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

A party is considered a related party of the Group in case that party is able to control the Group or to cause material effects on the financial decisions as well as the operations of the Group. A party is also considered a related party of the Group in case that party is under the same control or is subject to the same material effects.

Considering the relationship of related parties, the nature of relationship is focused more than its legal form.

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.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

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**

	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	45.381.789	24.509.069
Demand deposits in banks	28.873.924.483	34.159.064.240
Deposits in Securities Company	109.653.244	109.902.610
Cash equivalents	42.400.000.000	85.000.000.000
Total	71.428.959.516	119.293.475.919

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

	30/06/2025 VND			01/01/2025 VND		
	Original costs	Fair value	Allowance	Original costs	Fair value	Allowance
<i>Listed shares</i>	3,924,805,000	1,140,738,500	(2,784,066,500)	3,924,805,000	1,215,489,200	(2,709,315,800)
APEC Securities JSC.	3,920,700,000	1,138,870,000	(2,781,830,000)	3,920,700,000	1,213,550,000	(2,707,150,000)
VPBank	4,105,000	1,868,500	(2,236,500)	4,105,000	1,939,200	(2,165,800)
<i>Unlisted shares</i>	2,839,310,000	494,034,493	(2,345,275,507)	2,839,310,000	494,034,493	(2,345,275,507)
Ha Dong Woollen JSC.	2,138,120,000	-	(2,138,120,000)	2,138,120,000	-	(2,138,120,000)
Foodinco Investment and Trading JSC.	701,190,000	494,034,493	(207,155,507)	701,190,000	494,034,493	(207,155,507)
Total	6,764,115,000		(5,129,342,007)	6,764,115,000		(5,054,591,307)

2b. Held-to-maturity investments

Including the bank deposits of which the maturity is from 6 months to 12 months.

2c. Investments in associates

Ownership shares of the Group in the associate is as follows:

Subsidiary	Ending balance		Beginning balance	
	Shares	Contribution rate	Shares	Contribution rate
Dream Vina Works Joint Stock Company	1,000,000	25,08%	1,000,000	25,08%
Kim Boi Trade And Travel Joint Stock Company	5,200,000	22,26%	5,200,000	22,26%

Ownership value of the Group in the associate is as follows:

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

	Dream Vina Works Joint Stock Company	Kim Boi Trade And Travel Joint Stock Company	Total
Original costs	10.000.000.000	81.672.000.000	91.672.000.000
Gain/Loss	(3.010.881.126)	(2.853.779.155)	(5.864.660.281)
Ending balance	6.989.118.874	78.818.220.845	85.807.339.719

2d. Investments in other entities

	Ending balance		Beginning balance	
	Original costs	Provision	Original costs	Provision
Mandala Hotel and Service Management JSC.	8.000.000.000	(8.000.000.000)	8.000.000.000	(8.000.000.000)
Mandala Real Estate Management JSC.	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
Total	9.500.000.000	(9.500.000.000)	9.500.000.000	(9.500.000.000)

2e. Fair value

The Group has not determined fair value of investments without listed prices as there has not been any detailed guidance on determination of fair value.

Capital contribution commitments

As of 30 June 2025, the capital contribution commitments include:

Company	Committed amount	Amount contributed as of 31 Mar. 2025	Amount to be 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
Receivables from other customers	133.962.966.247	117.919.403.567
Real estate projects	107.841.644.525	94.801.515.204
Da Hoi Project	8.692.247.981	8.692.247.981
Mandala Phu Yen	36.711.101.086	24.776.986.395
Apec Aqua Park Bac Giang Project	21.350.263.453	20.244.248.823
Royal Park Hue Project	41.088.032.005	41.088.032.005
Other customers	26.121.321.722	23.117.888.363
Total	133.962.966.247	117.919.403.567

3b. Long-term trade receivables

Including the receivables from customers for purchasing real estate under the deferred payment policy in Apec Aqua Park Bac Giang Project, with the remaining payment period of over 12 months commencing from the balance sheet date.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

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

	Ending balance	Beginning balance
Short-term prepayments to suppliers	18.111.042.944	13.043.530.636
Prepayments	18.111.042.944	13.043.530.636
Total	18.111.042.944	13.043.530.636

5. Receivables for short-term loans

These are the loans to the related parties, including:

	Ending balance	Beginning balance
APEC Securities JSC.	678.500.000	678.500.000
APEC Bac Ninh. Ltd.	7.000.000.000	7.000.000.000
Kim Boi Trade and Travel JSC.	9.888.000.000	9.888.000.000
Apec Group.. JSC.	86.300.000.000	86.300.000.000
Total	103.866.500.000	103.866.500.000

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

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
<i>Receivables from related parties</i>				
Kim Boi Trade and Travel JSC.	9.232.972.275	-	8.595.534.905	-
Apec Group. JSC - Loan interest	40.338.986.302	-	37.523.600.001	-
Mandala Real Estate Management JSC. - Payment on behalf	4.389.338.120	-	7.890.358.009	-
Estimated receipt of term deposit interests, Other loan interest	8.493.269.077	-	5.965.330.902	-
1% CIT provisionally paid for real estate	2.846.598.951	-	2.957.474.709	-
Mortgages and deposits for project implementation	2.821.695.000	-	2.821.695.000	-
Viet Thai Urban Investment and Construction Co., Ltd. - Deposit	7.194.490.000	-	7.194.490.000	-
Other mortgages and deposits	1.463.098.582	-	1.461.098.582	-
Advances	104.226.197.299	-	100.166.644.020	-
Thua Thien Hue Management Board of Urban Area Development	22.408.880.000		22.408.880.000	
Other short-term receivables	9.798.079.982	-	5.811.615.950	-
Total	213.213.605.588		202.796.722.078	

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

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

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
b) Long-term				
Deposits for project implementation	40.602.190.978	-	40.602.190.978	-
Mandala Hotel and Service Management JSC.	12.000.000.000	-	12.000.000.000	-
Tu Son Environment Treatment Co., Ltd.	7.944.624.105	-	7.944.624.105	-
APEC Thai Nguyen Investment JSC	19.158.137.730	-	19.158.137.730	-
Other long-term receivables	1.951.250.000	-	328.250.000	-
Total	81.656.202.813		80.033.202.813	

7. Inventories

	Ending balance		Beginning balance	
	Original costs	Allowance	Original costs	Allowance
Work-in-process	658.803.813.704		655.257.449.649	
Royal Park Hue Project	318.490.805.112	-	314.771.348.953	-
Da Hoi Industrial Park Project	116.957.836.717	-	115.731.971.300	-
Aqua Park Bac Giang Project (OCT5)	71.116.997.041	-	71.037.404.541	-
Golden Palace Lang Son Project	88.115.804.610	-	88.024.895.519	-
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	16.503.553.577	-	18.073.012.689	-
Property held for sale	137.619.582.207		167.365.928.947	
Mandala Phu Yen Project	126.441.985.816	-	152.051.094.623	-
Aqua Park Bac Giang Project (OCT8 Building)	11.177.596.391	-	15.314.834.324	-
Merchandises	12.523.090.775	-	12.542.042.791	-
Total	808.946.486.686		835.165.421.387	

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

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

	Ending balance	Beginning balance
Short-term prepaid expenses	16.929.427.626	16.909.351.489
Selling expenses for Royal Park Hue Project	16.919.851.489	16.909.351.489
Other short-term prepaid expenses	9.576.137	-
Long-term prepaid expenses	19.475.074.095	23.836.203.396
Expenses of tools	1.095.129.395	1.141.547.635
Brokerage commission. sale bonus	17.762.715.821	22.694.655.761
<i>Aqua Park Bac Giang Project (OCT8 Building)</i>	-	2.282.106.736
<i>Mandala Phu Yen Project (Condotel)</i>	<i>17.492.048.703</i>	<i>19.106.949.648</i>
<i>Other projects</i>	<i>270.667.118</i>	<i>1.244.284.892</i>
Other long-term prepaid expenses	617.228.879	-
Total	36.404.501.721	40.745.554.885

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**9. Tangible fixed assets**

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment	Other fixed assets	Total
Historical costs						
Beginning balance	20.802.922.115	110.633.500	4.077.224.637	468.485.516	3.539.232.509	28.998.498.277
Increase during the year	-	79.400.000	-	-	-	79.400.000
Chuyển từ XDCB	-	-	-	-	-	-
New acquisition	-	79.400.000	-	-	-	79.400.000
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Decrease during the year	-	-	-	-	-	-
Ending balance	20.802.922.115	190.033.500	4.077.224.637	468.485.516	3.539.232.509	29.077.898.277
Depreciation						
Beginning balance	7.152.231.453	108.042.041	3.314.393.123	458.069.637	1.126.528.181	12.159.264.435
Increase during the year	577.508.392	2.591.456	172.431.666	10.415.875	183.006.796	945.954.185
Depreciation during the year	577.508.392	2.591.456	172.431.666	10.415.875	183.006.796	945.954.185
Decrease during the year	-	-	-	-	-	-
Ending balance	7.729.739.845	110.633.497	3.486.824.789	468.485.512	1.309.534.977	13.105.218.620
Net book value						
Beginning balance	13.650.690.662	2.591.459	762.831.514	10.415.879	2.412.704.328	16.839.233.842
Ending balance	13.073.182.270	79.400.003	590.399.848	4	2.229.697.532	15.972.679.657

These Notes form an integral part of and should be read in conjunction with the Consolidated Financial Statements

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**10. Intangible fixed assets**

Including computer software, details are as follows:

	Software	Total
Historical costs		
Beginning balance	449.728.000	449.728.000
Increase during the year		
Ending balance	449.728.000	449.728.000
Accumulated depreciation		
Beginning balance	(352.551.570)	(352.551.570)
Depreciation during the year	(24.666.666)	(24.666.666)
Ending balance	(377.218.236)	(377.218.236)
Net book value		
Beginning balance	97.176.430	97.176.430
Ending balance	72.509.764	72.509.764

11. Investment property for lease

	Housing	Infrastructure	Total
Historical costs			
Beginning balance	68.729.957.928	178.321.426.654	247.051.384.582
Transfer from tangible fixed assets	-	-	-
Liquidation	(56.250.830.117)	-	(56.250.830.117)
Ending balance	12.479.127.811	178.321.426.654	190.800.554.465
Accumulated depreciation			
Beginning balance	2.351.090.132	10.039.482.703	12.390.572.835
Decrease during the year	333.968.340	1.911.227.982	2.245.196.322
Decrease due to liquidation or disposal	(2.109.802.006)	-	(2.109.802.006)
Ending balance	575.256.466	11.950.710.685	12.525.967.151
Net book value			
Beginning balance	66.378.867.796	168.281.943.951	234.660.811.747
Ending balance	11.903.871.345	166.370.715.969	178.274.587.314

As stipulated in Vietnamese Accounting Standard No. 05 "Investment property", fair value of investment property as of the balance sheet date should be presented. However, the Company has not determined fair value of investment property because it has not found a suitable valuation company to perform this work.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**12. Construction-in progress**

	Ending balance	Beginning balance
<i>Construction-in progress</i>	<i>67.765.086.864</i>	<i>66.811.139.208</i>
Thai Nguyen Plaza Project ⁽ⁱ⁾	58.700.637.271	58.700.637.271
Other projects	9.064.449.593	8.110.501.937
<i>Fixed asset repair</i>	<i>87.500.000</i>	<i>87.500.000</i>
Total	67.852.586.864	66.898.639.208

13. Short-term trade payables

	Ending balance	Beginning balance
<i>Payables to related parties</i>	<i>42.278.549.498</i>	<i>46.280.845.137</i>
IDJ Vietnam Investment JSC.	42.090.282.405	45.090.282.405
APEC Bac Ninh, Ltd.	62.781.942	147.232.777
Mandala Real Estate Management JSC.	19.682.287	19.682.287
Mandala Hotel and Service Management JSC.	5.342.000	788.712.596
Apec Group., JSC	100.460.864	234.935.072
<i>Payables to other suppliers</i>	<i>36.355.887.921</i>	<i>41.577.617.958</i>
Other suppliers	36.355.887.921	41.577.617.958
Total	78.634.437.419	87.858.463.095

14. Short-term advances from customers

These are advances according to the schedule of customers in Real estate projects, including:

	Ending balance	Beginning balance
Apec Aqua Park Bac Giang Project	51.000.000	25.354.309.164
Da Hoi Industrial Park Project	4.773.842.067	4.773.842.332
Mandala Phu Yen Project	65.924.943.294	71.075.343.687
Royal Park Hue Project	20.054.383.321	20.052.383.321
Mui Ne Interior	513.203.702	513.203.706
Other customers	882.995	
Total	91.318.255.379	121.769.082.210

15. Taxes and other obligations to the State Budget

	Ending balance	Beginning balance
<i>Value added tax</i>	<i>-</i>	<i>44.474.223</i>
<i>Corporate income tax</i>	<i>3.337.910.291</i>	<i>71.388.830</i>
<i>Personal income tax</i>	<i>630.948.998</i>	<i>408.493.178</i>
Total	3.968.859.289	524.356.231

Value added tax (VAT)

The Companies in the Group have to pay VAT in accordance with the deduction method at the rate of 8-10%.

Corporate income tax (CIT)

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

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

16. Short-term accrued expenses

	Ending balance	Beginning balance
Short-term	159.115.717.296	152.624.267.268
Accruals of costs for Phu Yen Project	33.479.566.957	41.929.707.706
Accruals of costs for Bac Giang Project	22.968.817.133	25.354.779.330
Accruals of costs for Mui Ne Project	2.610.053.657	2.610.053.657
Loan interest expenses	91.697.284.933	82.729.726.575
Other short-term accrued expenses	8.359.994.616	-
Total	159.115.717.296	152.624.267.268

17. Other payables**17a. Other short-term payables**

	Ending balance	Beginning balance
Trade Union's expenditure	258.773.203	249.796.447
Social insurance, Health insurance, Unemployment insurance premiums	50.012.177	2.852.000
Receipt of contribution capital from organizations and individuals in projects:	128.112.228.811	127.864.853.868
<i>Urban Area No. 5 Project. Tuc Duyen Ward</i>	<i>46.760.720.298</i>	<i>46.760.720.298</i>
<i>Mandala Phu Yen Project</i>	<i>24.808.450.123</i>	<i>25.168.974.612</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>1.191.655.729</i>	<i>403.756.297</i>
<i>Da Hoi Industrial Park Project - Bac Ninh</i>	<i>9.909.389.211</i>	<i>10.089.389.211</i>
Maintenance fees	24.208.823.348	20.916.120.555
Receipt of deposits for purchasing furniture for Mui Ne Project	454.670.000	518.505.000
Receipt of Short-term mortgages and deposits	1.405.000.000	3.005.000.000
Dividends payable	656.640.000	656.640.000
Other short-term payables	1.599.703.041	1.850.774.292
Total	156.745.850.580	155.064.542.162

- (*) Receipt of contribution capital from organizations and individuals in the projects that the Group is implementing to be distributed with products as houses of the Project without going through a real estate trading floor. When the projects are legally eligible to sign a sale contract and the parties sign a house sale contract, the entire actual contribution capital shall be converted into the first payment of the House sale price.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**17b. Other long-term payables**

	Ending balance	Beginning balance
b) Long-term		
An Phat Land.. JSC	45.860.005.476	45.860.005.476
Mortgages and deposits	675.391.636	75.391.636
Total	46.535.397.112	45.935.397.112

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**18. Borrowings**

	Ending balance	Debt collection ability	Amount of loans incurred during the year	Amount of loans repaid during the year	Beginning balance	Debt collection ability
Short-term loans						
Short-term loans from other individuals	356.689.426.025	356.689.426.025	4.848.078.336	2.882.800.000	354.724.147.689	354.724.147.689
BIDV – Phu Xuan Branch	142.496.050.891	142.496.050.891	-	21.738.391.751	164.234.442.642	164.234.442.642
Transfer to Long-term loans	1.617.717.809	1.617.717.809	-	37.117.982.191	38.735.700.000	38.735.700.000
Total	500.803.194.725	500.803.194.725	4.848.078.336	61.739.173.942	557.694.290.331	557.694.290.331

18b. Long-term loans

	Ending balance	Debt collection ability	Amount of loans incurred during the year	Amount of loans repaid during the year	Beginning balance	Debt collection ability
Long-term loans						
Long-term loans from individuals	150.709.982.191	150.709.982.191	22.175.982.191	-	128.534.000.000	128.534.000.000
Total	150.709.982.191	150.709.982.191	22.175.982.191	-	128.534.000.000	128.534.000.000

Long-term loans from individuals

Transfer from short-term borrowings and financial leases

Total

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)

19. Owner's equity

19a. Statement on fluctuations in owner's equity

	Capital	Share premiums	Undistributed after-tax profit	Interests of non-controlling shareholders	Total
<i>Previous year</i>					
Beginning balance	840.839.760.000	-	65.802.194.996	24.699.699.070	931.341.654.066
Capital contribution to establish a subsidiary	-	-	-	150.000.000	150.000.000
Profit in the previous year	-	-	(22.275.738.968)	118.129.333	(22.157.609.635)
Ending balance	840.839.760.000	-	43.526.456.028	24.967.828.403	909.334.044.431
<i>Current year</i>					
Beginning balance	840.839.760.000	-	43.526.456.028	24.967.828.403	909.334.044.431
Capital contribution to establish a subsidiary	-	-	-	2.710.000.000	2.710.000.000
Profit in the current year	-	-	(135.448.289)	(416.377.697)	(551.825.986)
Ending balance	840.839.760.000	-	43.391.007.739	27.261.450.706	911.492.218.445

19b. Shares

	Ending balance	Beginning balance
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.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**VI. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT****1. Sales**

	Current year	Previous year
Sales of property held for sale	142.850.770.923	81.233.696.547
Sales of service provision	2.692.440.006	2.400.000.000
Sales of goods	74.720.385	11.525.566.232
Total	145.617.931.314	95.159.262.779

2. Costs of sales

	Current year	Previous year
Costs of property sold	77.501.644.319	46.298.215.065
Costs of services provided	12.224.967.655	11.615.387.448
Costs of goods	90.114.432	9.436.507.640
Total	89.816.726.406	67.350.110.153

3. Financial income

	Current year	Previous year
Loan interests, Bank deposit interests	12.395.117.025	13.622.617.205
Total	12.395.117.025	13.622.617.205

4. Financial expenses

	Current year	Previous year
Interest expenses	21.965.310.576	27.580.695.143
Provision for decline in trading securities and investment losses	3.430.880.427	1.175.627.640
Financing arrangement cost	417.067.400	2.184.041.900
Other financial expenses	110.631.996	399.278.277
Total	25.923.890.399	31.339.642.960

5. Selling expenses

	Current year	Previous year
Selling expenses		
Tools and supplies expenses	1.012.631	3.037.878
Brokerage commission expenses	16.855.912.632	11.140.605.957
Outsourced service expenses	3.247.337.312	1.379.709.250
Other expenses		69.363.356
Total	20.104.262.575	12.592.716.441

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter II of 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (cont.)**6. General and administration expenses**

Employees	10.583.085.297	12.698.967.024
Materials, supplies	34.170.901	74.696.856
Office supplies	89.502.913	29.665.533
Depreciation/ (amortization) of fixed assets	452.843.405	592.461.139
Taxes, fees and legal fees	35.777.969	29.514.411
Allowance	-	2.598.884.710
External service hired	2.142.577.669	1.996.087.524
Other expenses	860.486.629	467.555.777
Total	14.198.444.783	18.487.832.974

7. Other income/expenses

	Lũy kế từ đầu năm đến	
	Current year	Previous year
Other income		
Income from reimbursement of electricity payments and other income	76.041.025	633.109.975
Late payment interest income	566.447.031	665.548.099
Other income	657.780.450	517.079.671
Total	1.300.268.506	1.815.737.745
Other expenses		
Contract compensation expenses	-	105.268.758
Liquidation compensation expenses	-	12.165.610
Other expenses	1.794.032.646	752.096.987
Total	1.794.032.646	869.531.355
Other income/ Other expenses (Net)	(493.764.140)	946.206.390

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi City

For Quarter II of 2025

8. Earnings per share

Prepared on 30 July 2025

Chief Accountant

General Director


Tran Thuy Ha

General

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

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyen

Nguyen Phuong Dung