

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ IV/2024**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban 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 riêng của Công ty cho Quý IV năm 2024.

Khái quát về Công ty

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

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

Trụ sở hoạt động

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

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, Ban 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
Ông Nguyễn Văn Ly	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên	Miễn 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	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Thu Hương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024

Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng này, Ban 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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.

Ban 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. Ban 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.

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

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Tổng Giám đốc

Nguyễn Phương Dung

Ngày 24 tháng 01 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, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		984.330.724.539	1.045.015.266.013
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	97.964.405.114	60.575.342.749
1. Tiền	111		17.964.405.114	18.575.342.749
2. Các khoản tương đương tiền	112		80.000.000.000	42.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		39.734.935.971	37.792.275.971
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.764.115.000	6.764.115.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(5.054.591.307)	(5.017.251.307)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	38.025.412.278	36.045.412.278
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		362.793.062.285	401.680.516.983
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	83.697.533.531	84.342.831.550
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	11.748.605.329	17.709.353.952
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	85.566.500.000	124.566.500.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	184.685.805.476	176.837.852.532
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.905.382.051)	(1.776.021.051)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		474.117.608.966	528.207.406.021
1. Hàng tồn kho	141	V.7	474.117.608.966	528.207.406.021
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.720.712.203	16.759.724.289
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.454.392.750	16.759.724.289
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	1.266.319.453	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		678.363.404.324	861.079.208.636
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		30.842.412.063	38.390.821.078
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	3.411.400.228	11.256.809.243
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	27.431.011.835	27.134.011.835
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		16.343.765.485	189.963.981.554
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	16.326.198.818	189.912.249.532
<i>Nguyên giá</i>	222		24.034.952.927	202.406.369.251
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(7.708.754.109)	(12.494.119.719)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	17.566.667	51.732.022
<i>Nguyên giá</i>	228		337.728.000	337.728.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(320.161.333)	(285.995.978)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	234.660.811.747	105.856.776.554
<i>Nguyên giá</i>	231		247.051.384.582	107.081.636.718
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(12.390.572.835)	(1.224.860.164)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		66.493.520.213	66.493.520.213
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	66.493.520.213	66.493.520.213
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2c	306.186.691.420	422.404.832.365
1. Đầu tư vào công ty con	251		265.354.194.016	355.050.194.016
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		81.672.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		9.500.000.000	91.172.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(50.339.502.596)	(23.817.361.651)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		23.836.203.396	37.969.276.872
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	23.836.203.396	37.969.276.872
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.662.694.128.863	1.906.094.474.649

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		778.449.407.564	1.011.000.037.337
I. Nợ ngắn hạn	310		566.994.110.452	895.630.596.406
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	71.005.972.408	89.344.730.178
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	101.716.698.889	175.052.735.650
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	189.777.117	572.128.041
4. Phải trả người lao động	314		2.178.480.514	4.318.496.349
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	81.623.567.164	92.849.850.808
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	153.679.202.110	152.919.108.030
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	156.502.422.354	380.475.557.454
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		97.989.896	97.989.896
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		211.455.297.112	115.369.440.931
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	46.440.397.112	45.889.440.931
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	165.014.900.000	69.480.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		884.244.721.299	895.094.437.312
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	884.244.721.299	895.094.437.312
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		840.839.760.000	840.839.760.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		840.839.760.000	840.839.760.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		43.404.961.299	54.254.677.312
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		54.254.677.312	102.441.789.873
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(10.849.716.013)	(48.187.112.561)
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.662.694.128.863	1.906.094.474.649

Lập, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu



Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng



Vũ Thị Thanh Loan



 Ông 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, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4/2024

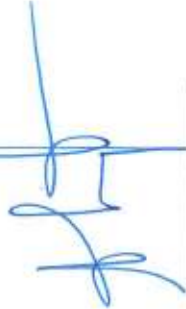
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ IV/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Lũy kế đến quý IV năm 2024	Lũy kế đến quý IV năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	73.486.501.074	49.835.041.235	209.580.465.103	200.062.416.867
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.2	-	17.812.053.373	-	17.812.053.373
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		73.486.501.074	32.022.987.862	209.580.465.103	182.250.363.494
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	39.134.498.944	29.773.703.583	133.703.128.164	130.209.711.138
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		34.352.002.130	2.249.284.279	75.877.336.939	52.040.652.356
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	3.606.923.573	6.214.078.690	17.648.145.868	26.073.957.620
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	12.671.084.800	23.153.477.094	58.553.138.851	63.578.625.194
Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.867.143.070	7.283.275.441	26.984.670.021	38.076.798.251
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	7.244.929.997	4.399.981.760	24.634.908.426	23.745.196.692
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	5.837.746.747	10.688.645.196	23.256.368.970	34.322.091.879
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12.205.164.159	(29.778.741.081)	(12.918.933.440)	(43.531.303.789)
11. Thu nhập khác	31	VI.8	3.544.792.512	(2.565.177.977)	5.930.566.560	4.296.727.076
12. Chi phí khác	32	VI.9	2.615.987.969	2.319.784.457	2.817.625.199	8.952.535.848
13. Lợi nhuận khác	40		928.804.543	(4.884.962.434)	3.112.941.361	(4.655.808.772)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.133.968.702	(34.663.703.515)	(9.805.992.079)	(48.187.112.561)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1.043.723.934	(1.056.449.280)	1.043.723.934	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Lũy kế đến quý IV năm 2024	Lũy kế đến quý IV năm 2023
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.090.244.768	(33.607.254.235)	(10.849.716.013)	(48.187.112.561)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	-	-	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	-	-	-	-

Người lập biểu



Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng



Vũ Thị Thanh Loan

Lập, ngày 24 tháng 01 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, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đến Quý IV/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(9.805.992.079)	(48.187.112.561)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	7.413.610.592	5.635.453.354
- Các khoản dự phòng	03	27.688.841.945	15.376.626.292
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(14.592.618.979)	(25.503.769.020)
- Chi phí lãi vay	06	26.984.670.021	38.076.798.251
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	37.688.511.500	(14.602.003.684)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	25.113.710.437	72.535.026.437
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	92.441.475.845	98.854.789.486
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(105.991.619.839)	(129.681.581.233)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	14.133.073.476	7.450.506.355
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	150.990.482
- Tiền lãi vay đã trả	14	(26.618.199.989)	(32.756.430.799)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(608.021.994)	(6.330.960.609)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	36.158.929.436	(4.379.663.565)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(38.980.000.000)	(29.550.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	76.000.000.000	121.200.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(300.000.000)	(6.486.981.982)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.498.532.929	2.048.600.283
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	40.218.532.929	87.211.618.301

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	171.434.700.000	71.371.492.969
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(210.423.100.000)	(142.944.552.209)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(38.988.400.000)	(71.573.059.240)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	37.389.062.365	11.258.895.496
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	60.575.342.749	49.316.447.253
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	97.964.405.114	60.575.342.749

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyền Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Lập, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Tổng giám đốc



Nguyễn Phương Dung

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

5. Cấu trúc Công ty

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	30 Lê Lợi, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Ngã 3 Bắc Nam, tổ 22, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	Tầng 9, tòa nhà HCC, 28 Lý Thường Kiệt, phường Vĩnh Ninh, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	90,16%	90,16%	90,16%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, Phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang, Tháp Chàm, Ninh Thuận	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	55%	55%	55%
Công ty Cổ phần Giáo dục E-ACADEMY	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	64%	64%	64%

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

6. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**
Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

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

1. **Năm tài chính**
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

IV. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Cơ sở lập Báo cáo tài chính**
Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).
2. **Tiền và các khoản tương đương tiền**
Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. **Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con.

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

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

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

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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.
- Hàng hóa bất động sản (là các bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty): 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 khác: 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.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty 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 năm.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3-7

8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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 như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Căn hộ khách sạn	44
Shophouse	44

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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

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

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

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

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

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

13. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

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 của Công ty.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	24.085.667	118.292.930
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.830.416.837	18.346.624.260
Tiền gửi tại công ty chứng khoán	109.902.610	110.425.559
Các khoản tương đương tiền	80.000.000.000	42.000.000.000
Cộng	<u>97.964.405.114</u>	<u>60.575.342.749</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Cổ phiếu niêm yết</i>	3.924.805.000	1.215.489.200	(2.709.315.800)	3.924.805.000	1.252.829.200	(2.671.975.800)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	3.920.700.000	1.213.550.000	(2.707.150.000)	3.920.700.000	1.250.890.000	(2.669.810.000)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	1.939.200	(2.165.800)	4.105.000	1.939.200	(2.165.800)
Cổ phiếu không niêm yết	2.839.310.000	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)
Cộng	6.764.115.000		(5.054.591.307)	6.764.115.000		(5.017.251.307)

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

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

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con	265.354.194.016	(40.839.502.596)	355.050.194.016	(15.567.613.741)
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	168.980.000.000	(26.243.593.986)	168.980.000.000	(3.181.009.449)
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên ⁽ⁱ⁾	18.961.694.016	(14.595.908.610)	18.957.694.016	(12.386.604.292)
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô ⁽ⁱⁱ⁾			90.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	77.112.500.000		77.112.500.000	
Công ty Cổ phần Giáo dục E-ACADEMY	300.000.000			
Đầu tư vào Công ty liên kết	81.672.000.000			
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi ⁽ⁱⁱⁱ⁾	81.672.000.000			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	9.500.000.000	(9.500.000.000)	91.172.000.000	(8.249.747.910)
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	8.000.000.000	(8.000.000.000)	8.000.000.000	(6.749.747.910)
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi			81.672.000.000	
Cộng	356.526.194.016	(50.339.502.596)	446.222.194.016	(23.817.361.651)

⁽ⁱ⁾ Trong kỳ, Công ty đã đầu tư thêm 4.000.000 VND bằng tiền gửi ngân hàng. Theo Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT ngày 30/01/2024, Hội đồng quản trị Công ty quyết định giải thể Công ty Cổ phần Apec Túc Duyên do hoạt động kinh doanh không hiệu quả. Cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty Cổ phần Apec Túc Duyên chưa hoàn thành thủ tục giải thể.

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

⁽ⁱⁱⁱ⁾ Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 09 ngày 23 tháng 5 năm 2024, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi là 233.560.000.000 VND tương ứng

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

với 23.356.000 cổ phần. Công ty sở hữu 5.200.000 cổ phần với tỷ lệ sở hữu là 22,26% (số đầu năm 5.200.000 cổ phần với tỷ lệ sở hữu 19,05%). Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi từ khoản đầu tư khác trở thành công ty liên kết trong kỳ.

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	16.898.000	99,99%	16.898.000	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	1.896.169	100,00%	1.895.769	100,00%
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	-	-	9.000.000	100,00%
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	5.200.000	22,26%	5.200.000	19,05%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	7.711.250	77,42%	7.711.250	77,42%
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	800.000	19,00%	800.000	19,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	150.000	19,00%	150.000	19,00%
Công ty Cổ phần Giáo dục E-ACADEMY	1.000.000	64%	640.000	64%

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai chưa đi vào hoạt động, chưa có doanh thu trong kỳ.

Công ty Cổ phần Apec Túc Duyên đang chờ giải thể.

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 này.

Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala, Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala và Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi: Hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong kỳ.

Cam kết góp vốn

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

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

3. Phải thu khách hàng

3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng (Dự án BĐS)	60.579.645.168	65.925.262.843
<i>Dự án Đa Hội</i>	8.692.247.981	8.692.247.981
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	24.776.986.395	25.218.106.025
<i>Dự án Apec Aquapark Bắc Giang</i>	27.110.410.792	32.014.908.837
Các khách hàng khác	23.117.888.363	18.417.568.707
Cộng	83.697.533.531	84.342.831.550

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**3b. Phải thu khách hàng dài hạn**

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 kỳ kế toán

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho nhà cung cấp	11.748.605.329	17.709.353.952
Cộng	11.748.605.329	17.709.353.952

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Là các khoản cho vay Bên liên quan, bao gồm:

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

6. Các khoản phải thu khác

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
a) Ngắn hạn	184.685.805.476	-	176.837.852.532	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	12.000.000.000	-	2.406.535.958	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - phải thu về lãi cho vay	36.149.068.494	-	25.778.630.137	-
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Chi hộ	7.890.358.009	-	7.127.444.882	-
Dự thu các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay khác	10.484.971.014	-	9.087.213.733	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của BĐS	2.845.119.703	-	4.724.702.354	-
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	1.461.098.582	-	1.461.098.582	-
Tạm ứng	98.111.860.829	-	110.576.067.701	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.727.143.845	-	5.659.974.185	-
b) Dài hạn	27.431.011.835	-	27.134.011.835	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	328.250.000	-	31.250.000	-
Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn	7.944.624.105	-	7.944.624.105	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	19.158.137.730	-	19.158.137.730	-
Cộng	212.116.817.311		203.971.864.367	

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	293.925.078.259	292.456.128.703
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	115.731.971.300	114.106.751.885
Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT5)	71.037.404.541	71.020.876.293
Dự án Golden Palace Lạng Sơn	88.024.895.519	88.280.965.009
Dự án Khu đô thị số 5 phường Túc Duyên	1.057.794.210	1.057.794.210
Các dự án khác	18.073.012.689	17.989.741.306
Hàng hóa Bất động sản	167.636.178.947	222.245.021.866
Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	152.321.344.623	197.781.786.133
Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)	15.314.834.324	24.463.235.733
Hàng hóa	12.556.351.760	13.506.255.452
Cộng	474.117.608.966	528.207.406.021

8. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.141.547.635	1.365.022.737
Chi phí hoa hồng mua giới, thưởng bán hàng	22.694.655.761	36.526.479.235
Dự án Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)	2.282.106.736	604.085.240
Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)	19.106.949.648	34.678.109.103
Các dự án khác	1.305.599.377	1.244.284.892
Các chi phí trả trước dài hạn khác		77.774.900
Cộng	23.836.203.396	37.969.276.872

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	196.560.414.828	1.788.246.728	518.475.186	3.539.232.509	202.406.369.251
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(178.321.426.654)	-	-	-	(178.321.426.654)
Thanh lý	-	-	(49.989.670)	-	(49.989.670)
Số cuối kỳ	18.238.988.174	1.788.246.728	468.485.516	3.539.232.509	24.034.952.927
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	10.320.799.076	929.609.875	483.196.183	760.514.585	12.494.119.719
Khấu hao trong năm	911.949.408	178.824.672	24.863.124	366.013.596	1.481.650.800
Chuyển sang BĐS đầu tư	(6.217.026.740)	-	-	-	(6.217.026.740)
Thanh lý	-	-	(49.989.670)	-	(49.989.670)
Số cuối kỳ	(6.217.026.740)	1.108.434.547	458.069.637	1.126.528.181	7.708.754.109

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	186.239.615.752	858.636.853	35.279.003	2.778.717.924	189.912.249.532
Số cuối kỳ	13.223.266.430	679.812.181	10.415.879	2.412.704.328	16.326.198.818

10. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm, chi tiết như sau

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	337.728.000	(285.995.978)	51.732.022
Khấu hao trong kỳ		(34.165.355)	(34.165.355)
Số cuối kỳ	337.728.000	(320.161.333)	17.566.667

11. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	107.081.636.718		107.081.636.718
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình		178.321.426.654	178.321.426.654
Thanh lý, nhượng bán	(38.351.678.790)		(38.351.678.790)
Số cuối kỳ	68.729.957.928	178.321.426.654	247.051.384.582
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.224.860.164		1.224.860.164
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	2.075.338.474	3.822.455.963	5.897.794.437
Khấu hao trong kỳ	-	6.217.026.740	6.217.026.740
Thanh lý, nhượng bán	(949.108.506)	-	(949.108.506)
Số cuối kỳ	2.351.090.132	10.039.482.703	12.390.572.835
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	105.856.776.554	-	105.856.776.554
Số cuối kỳ	66.378.867.796	168.281.943.951	234.660.811.747

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên	58.700.637.271	58.700.637.271
Các dự án khác	7.792.882.942	7.792.882.942
Cộng	66.493.520.213	66.493.520.213

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	44.740.534.882	42.763.541.686
Công ty CP Tập Đoàn APEC GROUP	234.935.072	1.624.629.768
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	19.682.287	
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	584.241.575	301.100.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	43.901.675.948	40.389.375.625
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	26.265.437.526	46.581.188.492
Công ty CP Tập Đoàn Đầu tư Xây Dựng Ricons	-	16.482.655.152
Các nhà cung cấp khác	26.265.437.526	30.098.533.340
Cộng	<u>71.005.972.408</u>	<u>89.344.730.178</u>

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:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Apec Aquapark Bắc Giang	25.354.309.164	9.988.767.433
Dự án Đa hội	4.773.842.332	4.773.842.332
Dự án Phú Yên	71.075.343.687	146.477.845.146
Dự án Mũi Né	513.203.706	13.812.280.739
Cộng	<u>101.716.698.889</u>	<u>175.052.735.650</u>

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	189.777.117	572.128.041
Thuế GTGT	44.474.223	245.608.944
Thuế TNDN	-	177.561.256
Thuế TNCN	145.302.894	148.957.841
Cộng	<u>189.777.117</u>	<u>572.128.041</u>

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân</i>	81.623.567.164	92.849.850.808
Trích trước chi phí dự án Phú Yên	41.929.707.706	49.650.705.253
Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	25.512.823.827	27.604.796.168
Trích trước chi phí dự án Mũi Né	2.610.053.657	
Chi phí lãi vay phải trả	11.570.981.974	13.826.762.941
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác		1.767.586.446
Cộng	<u>81.623.567.164</u>	<u>92.849.850.808</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**17. Phải trả khác****17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	248.034.488	209.683.652
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN		229.165.885
Nhận tiền góp vốn của các tổ chức, cá nhân vào dự án ^(*)	126.229.443.045	131.537.716.553
Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên	46.760.720.298	46.760.720.298
Dự án Mandala Phú Yên	24.995.847.176	28.357.723.351
Dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên	45.442.013.450	45.442.013.450
Dự án Aquapark Bắc Giang	410.001.000	795.189.624
Dự án Khu công nghiệp Đa Hội - Bắc Ninh	8.620.861.121	10.182.069.830
Nhận đặt cọc mua nội thất Dự Án Mũi Né	518.505.000	1.051.265.000
Thu hộ phí bảo trì	20.916.120.555	16.719.511.901
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.100.000.000	2.605.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	656.640.000	531.525.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.010.459.022	35.240.039
Cộng	<u>153.679.202.110</u>	<u>152.919.108.030</u>

(*) 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.

17b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Bất động sản An Phát Land	45.860.005.476	45.860.005.476
Ký quỹ, ký cược	580.391.636	29.435.455
Cộng	<u>46.440.397.112</u>	<u>45.889.440.931</u>

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 Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

18. Vay**18a. Vay ngắn hạn**

<i>Khoản mục</i>	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	156.502.422.354	156.502.422.354	56.474.900.000	280.448.035.100	380.475.557.454	380.475.557.454
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	119.857.622.354	119.857.622.354	-	11.500.000.000	131.357.622.354	131.357.622.354
Công ty Cổ phần Lagoon Lăng Cô	-	-	-	89.449.835.100	89.449.835.100	89.449.835.100
Vay ngắn hạn các cá nhân	17.219.900.000	17.219.900.000	37.050.000.000	179.498.200.000	159.668.100.000	159.668.100.000
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	19.424.900.000	19.424.900.000	19.424.900.000	-	-	-
b) Vay dài hạn	165.014.900.000	165.014.900.000	114.959.800.000	19.424.900.000	69.480.000.000	69.480.000.000
Vay dài hạn các cá nhân	184.439.800.000	184.439.800.000	114.959.800.000	-	69.480.000.000	69.480.000.000
Chuyển sang nợ vay ngắn hạn	(19.424.900.000)	(19.424.900.000)	-	19.424.900.000	-	-
Tổng	321.517.322.354	321.517.322.354	171.434.700.000	299.872.935.100	449.955.557.454	449.955.557.454

18b. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**19. Vốn chủ sở hữu****19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<i>Kỳ trước</i>			
Số đầu năm	840.839.760.000	102.441.789.873	943.281.549.873
Lợi nhuận trong kỳ	-	(48.187.112.561)	(48.187.112.561)
Số dư cuối kỳ	840.839.760.000	54.254.677.312	895.094.437.312
<i>Kỳ này</i>			
Số dư đầu năm	840.839.760.000	54.254.677.312	895.094.437.312
Lợi nhuận trong kỳ	-	(10.849.716.013)	(10.849.716.013)
Số dư cuối kỳ	840.839.760.000	43.404.961.299	884.244.721.299

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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán bất động sản	187.743.704.036	173.529.958.522
Doanh thu cho thuê lại đất		8.468.436.030
Doanh thu cung cấp dịch vụ, cho thuê mặt bằng	5.168.271.585	7.582.607.948
Doanh thu bán hàng hóa	16.668.489.482	10.481.414.367
Cộng	209.580.465.103	200.062.416.867

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu		17.812.053.373
Cộng		17.812.053.373

3. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn BĐS	101.262.100.705	95.490.061.807
Giá vốn cho thuê lại đất		2.655.204.689
Giá vốn cung cấp dịch vụ, cho thuê mặt bằng	23.857.655.031	26.238.285.955
Giá vốn hàng hóa	8.583.372.428	5.826.158.687
Cộng	133.703.128.164	130.209.711.138

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia		43.844.718
Lãi tiền gửi ngân hàng, Lãi cho vay	14.592.618.979	26.030.112.902
Doanh thu tài chính khác	3.055.526.889	
Cộng	17.648.145.868	26.073.957.620

5. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	26.984.670.021	38.076.798.251
Dự phòng tổn thất đầu tư, Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	26.559.480.945	14.384.270.936
Chi phí thu xếp vốn	4.547.267.785	3.494.034.038
Chi phí tài chính khác	461.720.100	7.623.521.969
Tổng	58.553.138.851	63.578.625.194

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**6. Chi phí bán hàng**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.634.908.426	23.745.196.692
Tổng	24.634.908.426	23.745.196.692

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	18.509.488.336	27.526.591.673
Chi phí vật liệu quản lý	117.707.612	255.293.115
Chi phí đồ dùng văn phòng	32.796.725	70.084.168
Chi phí khấu hao	322.461.263	333.637.657
Thuế, phí, lệ phí	6.845.400	7.806.586
Chi phí dự phòng	1.129.361.000	1.562.543.956
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.236.435.857	2.663.727.099
Chi phí khác bằng tiền	901.272.777	1.902.407.625
Cộng	23.256.368.970	34.322.091.879

8. Thu nhập khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	5.930.566.560	4.296.727.076
Cộng	5.930.566.560	4.296.727.076

9. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí khác	2.817.625.199	8.952.535.848
Cộng	2.817.625.199	8.952.535.848

10. Lãi trên cổ phiếu

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

Lập, Ngày 24 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Trần Thúy Hà

Quyển Kế toán trưởng

Vũ Thị Thanh Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Dung



**APEC INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY**

**FINANCIAL STATEMENTS
Q4/2024**

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 company's separate financial statements for Q4/2024.

Business highlights

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

During the 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, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, 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
Mr. Nguyen Van Ly	Chairman	Resigned on 10 May 2024
Ms. Nguyen Phuong Dung	Member	Appointed on 10 May 2024
Mr. Nguyen Do Lang	Member	Resigned 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	Appointed on 10 May 2024
Ms. Nguyen Thu Huong	Member	Appointed on 10 May 2024
Ms. Dinh Thi Thu Hang	Member	Reappointment on 10 May 2024
Ms. Nguyen Phuong Dung	Member	Resigned on 10 May 2024

Board of Directors and Chief Accountant

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

Responsibilities of the Board of Directors

The Board of Directors is responsible for the preparation of the Financial Statements to give a true and fair view on the financial position, the business results and the cash flows of the Company during the year. In order to prepare these 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 Company are followed or not, and all the material differences from these standards are disclosed and explained in the Financial Statements;
- prepare the Financial Statements of the Company on the going-concern basis, except for the cases that the going-concern assumption is considered inappropriate;
- design and implement effectively the internal control system in order to ensure that the preparation and presentation of the 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 Company have been fully recorded and can fairly reflect the financial position of the Company at any time, and that all the accounting books have been prepared in compliance with the applicable Accounting System. The Board of Directors is also responsible for managing the Company'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 Financial Statements.

Approval on the Financial Statements

The Board of Management hereby approves the accompanying Financial Statements, which give a true and fair view of the financial position as of 31 December 2024, the financial performance and the cash flows for the fiscal year then ended of the Company in conformity with the Vietnamese Accounting Standards and System and other legal regulations related to the preparation and presentation of Financial Statements.

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





Nguyen Phuong Dung

24 January, 2025

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

BALANCE SHEET

As of 31 December 2024

Unit: VND

ASSETS	Cod e	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	100		984.330.724.539	1.045.015.266.013
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	97.964.405.114	60.575.342.749
1. Cash	111		17.964.405.114	18.575.342.749
2. Cash equivalents	112		80.000.000.000	42.000.000.000
II. Short-term financial investments	120		39.734.935.971	37.792.275.971
1. Trading securities	121	V.2a	6.764.115.000	6.764.115.000
2. Provisions for devaluation of trading securities	122	V.2a	(5.054.591.307)	(5.017.251.307)
3. Held-to-maturity investments	123	V.2b	38.025.412.278	36.045.412.278
III. Short-term receivables	130		362.793.062.285	401.680.516.983
1. Short-term trade receivables	131	V.3a	83.697.533.531	84.342.831.550
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	11.748.605.329	17.709.353.952
3. Short-term inter-company receivables	133		-	-
4. Receivable according to the progress of construction contracts	134		-	-
5. Receivables for short-term loans	135	V.5	85.566.500.000	124.566.500.000
6. Other short-term receivables	136	V.6a	184.685.805.476	176.837.852.532
7. Allowance for short-term doubtful debts	137		(2.905.382.051)	(1.776.021.051)
8. Deficit assets for treatment	139		-	-
IV. Inventories	140		474.117.608.966	528.207.406.021
1. Inventories	141	V.7	474.117.608.966	528.207.406.021
2. Allowance for inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		9.720.712.203	16.759.724.289
1. Short-term prepaid expenses	151		-	-
2. Deductible VAT	152		8.454.392.750	16.759.724.289
3. Taxes and other receivables from the State	153		1.266.319.453	-
4. Trading Government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Balance Sheet (cont.)

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B - NON-CURRENT ASSETS	200		678.363.404.324	861.079.208.636
I. Long-term receivables	210		30.842.412.063	38.390.821.078
1. Long-term trade receivables	211	V.3b	3.411.400.228	11.256.809.243
2. Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivables	214		-	-
5. Receivables for long-term loans	215		-	-
6. Other long-term receivables	216	V.6b	27.431.011.835	27.134.011.835
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II. Fixed assets	220		16.343.765.485	189.963.981.554
1. Tangible fixed assets	221	V.9	16.326.198.818	189.912.249.532
<i>Historical costs</i>	222		24.034.952.927	202.406.369.251
<i>Accumulated depreciation</i>	223		(7.708.754.109)	(12.494.119.719)
2. Financial leased assets	224		-	-
<i>Historical costs</i>	225		-	-
<i>Accumulated depreciation</i>	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.10	17.566.667	51.732.022
<i>Initial costs</i>	228		337.728.000	337.728.000
<i>Accumulated amortization</i>	229		(320.161.333)	(285.995.978)
III. Investment property	230	V.11	234.660.811.747	105.856.776.554
Historical costs	231		247.051.384.582	107.081.636.718
Accumulated depreciation	232		(12.390.572.835)	(1.224.860.164)
IV. Long-term assets in process	240		66.493.520.213	66.493.520.213
1. Long-term work in process	241		-	-
2. Construction-in-progress	242	V.12	66.493.520.213	66.493.520.213
V. Long-term financial investments	250	V.2c	306.186.691.420	422.404.832.365
1. Investments in subsidiaries	251		265.354.194.016	355.050.194.016
2. Investments in joint ventures and associates	252		81.672.000.000	-
3. Investments in other entities	253		9.500.000.000	91.172.000.000
4. Provisions for devaluation of long-term financial investments	254		(50.339.502.596)	(23.817.361.651)
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other non-current assets	260		23.836.203.396	37.969.276.872
1. Long-term prepaid expenses	261	V.8	23.836.203.396	37.969.276.872
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. Long-term components and spare parts	263		-	-
4. Other non-current assets	268		-	-
TOTAL ASSETS	270		1.662.694.128.863	1.906.094.474.649

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Balance Sheet (cont.)

LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C - LIABILITIES	300		778.449.407.564	1.011.000.037.337
I. Current liabilities	310		566.994.110.452	895.630.596.406
1. Short-term trade payables	311	V.13	71.005.972.408	89.344.730.178
2. Short-term advances from customers	312	V.14	101.716.698.889	175.052.735.650
3. Taxes and other obligations to the State Budget	313	V.15	189.777.117	572.128.041
4. Payables to employees	314		2.178.480.514	4.318.496.349
5. Short-term accrued expenses	315	V.16	81.623.567.164	92.849.850.808
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
Payable according to the				
7. progress of construction	317		-	-
contracts				
8. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319	V.17a	153.679.202.110	152.919.108.030
10. Short-term borrowings and financial leases	320	V.18a	156.502.422.354	380.475.557.454
11. Provisions for short-term payables	321		-	-
12. Bonus and welfare funds	322		97.989.896	97.989.896
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
II. Long-term liabilities	330		211.455.297.112	115.369.440.931
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for working capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337	V.17b	46.440.397.112	45.889.440.931
8. Long-term borrowings and financial leases	338	V.18b	165.014.900.000	69.480.000.000
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax liability	341		-	-
12. Provisions for long-term payables	342		-	-
13. Science and technology development fund	343		-	-

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Balance Sheet (cont.)

LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		884.244.721.299	895.094.437.312
I. Owner's equity	410	V.19	884.244.721.299	895.094.437.312
1. Capital	411		840.839.760.000	840.839.760.000
- Ordinary shares carrying voting rights	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 stocks	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		43.404.961.299	54.254.677.312
- Retained earnings accumulated to the end of the prev	421a		54.254.677.312	102.441.789.873
- Retained earnings of the current period	421b		(10.849.716.013)	(48.187.112.561)
12. Construction investment fund	422		-	-
II. Other sources and funds	430		-	-
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	440		1.662.694.128.863	1.906.094.474.649

Prepared by



Tran Thuy Ha

Acting Chief Accountant



Vu Thi Thanh Loan

Prepared on 24 January 2025

General Director




Nguyen Phuong Dung

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

INCOME STATEMENT

Quarter IV/2024

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Quarter IV/2024	Quarter IV/2023	Year 2024	Year 2023
1. Sales	01	VI.1	73.486.501.074	49.835.041.235	209.580.465.103	200.062.416.867
2. Sales deductions	02	VI.2	-	17.812.053.373	-	17.812.053.373
3. Net sales	10		73.486.501.074	32.022.987.862	209.580.465.103	182.250.363.494
4. Costs of sales	11	VI.3	39.134.498.944	29.773.703.583	133.703.128.164	130.209.711.138
5. Gross profit/ (loss)	20		34.352.002.130	2.249.284.279	75.877.336.939	52.040.652.356
6. Financial income	21	VI.4	3.606.923.573	6.214.078.690	17.648.145.868	26.073.957.620
7. Financial expenses	22	VI.5	12.671.084.800	23.153.477.094	58.553.138.851	63.578.625.194
In which: Loan interest expenses	23		5.867.143.070	7.283.275.441	26.984.670.021	38.076.798.251
8. Selling expenses	25	VI.6	7.244.929.997	4.399.981.760	24.634.908.426	23.745.196.692
9. General and administration expenses	26	VI.7	5.837.746.747	10.688.645.196	23.256.368.970	34.322.091.879
10. Net operating profit/ (loss)	30		12.205.164.159	(29.778.741.081)	(12.918.933.440)	(43.531.303.789)
11. Other income	31	VI.8	3.544.792.512	(2.565.177.977)	5.930.566.560	4.296.727.076
12. Other expenses	32	VI.9	2.615.987.969	2.319.784.457	2.817.625.199	8.952.535.848
13. Other profit/ (loss)	40		928.804.543	(4.884.962.434)	3.112.941.361	(4.655.808.772)
14. Total accounting profit/ (loss) before tax	50		13.133.968.702	(34.663.703.515)	(9.805.992.079)	(48.187.112.561)
15. Current income tax	51		1.043.723.934	(1.056.449.280)	1.043.723.934	-

ITEMS	Code	Note	Quarter IV/2024	Quarter IV/2023	Year 2024	Year 2023
16. Deferred income tax	52		-	-	-	-
17. Profit/ (loss) after tax	60		12.090.244.768	(33.607.254.235)	(10.849.716.013)	(48.187.112.561)
18. Earnings per share	70	VI.11	-	-	-	-
19. Diluted earnings per share	71	VI.11	-	-	-	-

Prepared by



Tran Thuy Ha

Acting Chief Accountant



Vu Thi Thanh Loan

Prepared on 24 January 2025

General Director



Nguyen Phuong Dung

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

CASH FLOW STATEMENT

(Under indirect method)

For the fiscal year ended 31 December 2024

Unit: VND

ITEMS	Code	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities			
1. Profit/ (loss) before tax	01	(9.805.992.079)	(48.187.112.561)
2. Adjustments			
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02	7.413.610.592	5.635.453.354
- Provisions and allowances	03	27.688.841.945	15.376.626.292
- Exchange gain/ (loss) due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04	-	-
- Gain/ loss from investing activities	05	(14.592.618.979)	(25.503.769.020)
- Interest expenses	06	26.984.670.021	38.076.798.251
- Others	07	-	-
3. Operating profit/ (loss) before changes of working capital	08	37.688.511.500	(14.602.003.684)
- Increase/ (decrease) of receivables	09	25.113.710.437	72.535.026.437
- Increase/ (decrease) of inventories	10	92.441.475.845	98.854.789.486
- Increase/ (decrease) of payables	11	(105.991.619.839)	(129.681.581.233)
- Increase/ (decrease) of prepaid expenses	12	14.133.073.476	7.450.506.355
- Increase/ (decrease) of trading securities	13	-	150.990.482
- Interests paid	14	(26.618.199.989)	(32.756.430.799)
- Corporate income tax paid	15	(608.021.994)	(6.330.960.609)
- Other cash inflows	16	-	-
- Other cash outflows	17	-	-
Net cash flows from operating activities	20	36.158.929.436	(4.379.663.565)
II. Cash flows from investing activities			
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21	-	-
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22	-	-
3. Cash outflows for lending, buying debt instruments of other entities	23	(38.980.000.000)	(29.550.000.000)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24	76.000.000.000	121.200.000.000
5. Investments into other entities	25	(300.000.000)	(6.486.981.982)
6. Withdrawals of investments in other entities	26		
7. Interests earned, dividends and profits received	27	3.498.532.929	2.048.600.283
Net cash flows from investing activities	30	40.218.532.929	87.211.618.301

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

QUÝ IV/2024

Cash Flow Statement (cont.)

ITEMS	Code	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	171.434.700.000	71.371.492.969
4. Repayment for loan principal	34	(210.423.100.000)	(142.944.552.209)
5. Payments for financial leased assets	35	-	-
6. Dividends and profits paid to the owners	36	-	-
<i>Net cash flows from financing activities</i>	40	(38.988.400.000)	(71.573.059.240)
Net cash flows during the year	50	37.389.062.365	11.258.895.496
Beginning cash and cash equivalents	60	60.575.342.749	49.316.447.253
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61	-	-
Ending cash and cash equivalents	70	97.964.405.114	60.575.342.749

Prepared by



Tran Thuy Ha

Acting Chief Accountant



Vu Thi Thanh Loan

Prepared on 24 January 2025

General Director



 Nguyen Phuong Dung

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City
FINANCIAL STATEMENTS
For Quarter IV of 2024

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

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 Company

Subsidiaries

Subsidiary	Address of head office	Principal activity	Contribution rate	Benefit rate	Voting rate
APEC Land Hue Joint Stock Company	30 Le Loi, Phu Nhuan Ward, Hue City, Thua Thien Hue Province	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 City, Thai Nguyen Province	Investing, trading real estate	100%	100%	100%
Lagoon Lang Co Joint Stock Company	Floor 9, HCC Building, No. 28 Ly Thuong Kiet, Vinh Ninh Ward, Hue City, Thua Thien Hue Province	Service of short-term stay	90.16%	90.16%	90.16%
Dubai International Investment Joint Stock Company	Yen Ninh Road, My Hai Ward, Phan Rang – Thap Cham City, Ninh Thuan	Investing, trading real estate	55%	55%	55%
E-academy Education Joint Stock Company	Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City	Educational Support Services	64%	64%	64%

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

6. Statement on information comparability in the 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 Company is from 1 January to 31 December annually.

2. Accounting currency unit

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

III. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

1. Accounting System

The Company applies the Vietnamese Accounting Standards 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 other Circulars guiding the implementation of Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Financial Statements.

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

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

IV. ACCOUNTING POLICIES

1. Accounting convention

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

2. 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.

3. Financial investments

Trading securities

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

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

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

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

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 Company'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 Company 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 Company'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 Company 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 subsidiaries

Subsidiary

Subsidiary is an entity that is controlled by the Company. Control is the Company's power to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities.

Initial recognition

Investments in subsidiaries are initially recognized at costs, including the cost of purchase or capital contributions plus other directly attributable transaction cost. In case of investment in non-monetary assets, the costs of the investment are recognized at the fair value of non-monetary assets at the arising time.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

Dividends and profit of the periods prior to the purchase of investments are recorded as a decrease in value of such investments. Dividends and profit of the periods after the purchase of investments are recorded into the Company'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 impairment of investments in subsidiaries

Provision for impairment of investments in subsidiaries is made when the subsidiaries suffer from losses at the rate equal to the difference between the actual capital contributed by parties in subsidiaries and the actual owner's equity multiplying (x) the Company's rate of capital contribution over the total actual capital contributed by the parties in subsidiaries. If the subsidiaries are consolidated into Consolidated Financial Statements, the basis for impairment provision is the Consolidated Financial Statements.

Increases/ (decreases) in the provision for impairment of investments in subsidiaries are recorded into "Financial expenses".

Investments in equity instruments of other entities

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

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at costs, including cost of purchase 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 Company'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.

4. Receivables

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

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

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

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Notes to the 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".

5. 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 Company's normal operation period): Costs comprise expenses of land use right, direct costs and relevant general expenses incurred during construction investment of property.
- Other merchandises: 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 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.

6. Prepaid expenses

Prepaid expenses comprise actual expenses arising and relevant to financial performance in several accounting periods. Prepaid expenses of the Company 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.

Project selling expenses

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.

7. Tangible fixed assets

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

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

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
Office equipment	10
Vehicles	3
Other fixed assets	3 - 7

8. 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 Company to bring the asset to its working condition for its intended use. Other costs relevant to intangible fixed assets arising subsequent to initial recognition are included into operation costs during the period 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 Company 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 Company until the date the software is put into use. Computer software is amortized in accordance with the straight-line method in 3- 5 years.

9. Investment 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:

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

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

10. Construction-in-progress

Construction-in-progress reflects the expenses (including relevant loan interest expenses following the accounting policies of the Company) 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.

11. 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 Company.
- 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 Balance Sheet based on the remaining terms as of the balance sheet date.

12. Owner's equity

Capital

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

Share premiums

Share premiums are recorded in accordance with the difference between the issuance price and face value upon the IPO, additional issue or the difference between the re-issuance price and carrying value of treasury shares and the equity component of convertible bonds upon maturity date. Expenses directly related to the additional issue of shares and the re-issuance of treasury shares are recorded as a decrease in share premiums.

13. Profit distribution

Profit after tax is distributed to the shareholders after appropriation for funds under the Charter of the Company as well as legal regulations and approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to the shareholders is made with consideration toward non-cash items in the retained earnings that may affect cash flows and payment of dividends such as profit due to revaluation of assets contributed as investment capital, profit due to revaluation of monetary items, financial instruments and other non-cash items.

Dividends are recorded as payables upon approval of the General Meeting of Shareholders.

14. Recognition of sales and income

Sales of real estate

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

- Real estate is fully completed and handed over to buyers, and the Company transfers most of risks and benefits incident to the ownership of real estate to buyers;
- The Company 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 Company 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;
- The Company 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 Company 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.

Dividends and profits shared

Dividends and profits shared are recognized when the Company has the right to receive dividends or profits from the capital contribution. Particularly, the dividends paid in form of shares are not recorded as an increase in value, but the increasing quantity is followed up.

15. Borrowing costs

Borrowing costs are interests and other costs that the Company 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.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

In the event that general borrowings are partly used for the acquisition, construction or production of an asset in progress, the 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 Company's economic benefits and are recorded at the time of transactions or when incurrence of the transaction is reliable regardless of whether payment for expenses is made or not.

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

17. Corporate income tax

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

18. Related parties

A party is considered a related party of the Company in case that party is able to control the Company or to cause material effects on the financial decisions as well as the operations of the Company. A party is also considered a related party of the Company 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 Company that is engaged in manufacturing or providing products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

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

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

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE BALANCE SHEET**1. Cash and cash equivalents**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Cash on hand	24.085.667	118.292.930
Demand deposits in banks	17.830.416.837	18.346.624.260
Deposits in Securities Company	109.902.610	110.425.559
Cash equivalents	80.000.000.000	42.000.000.000
Total	<u>97.964.405.114</u>	<u>60.575.342.749</u>

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

	Ending balance			Beginning balance		
	Original costs	Fair value	Provision	Original costs	Fair value	Provision
<i>Listed shares</i>	3.924.805.000	1.215.489.200	(2.709.315.800)	3.924.805.000	1.252.829.200	(2.671.975.800)
APEC Securities JSC.	3.920.700.000	1.213.550.000	(2.707.150.000)	3.920.700.000	1.250.890.000	(2.669.810.000)
VPBank	4.105.000	1.939.200	(2.165.800)	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	<u>6.764.115.000</u>	<u>1.709.523.693</u>	<u>(5.054.591.307)</u>	<u>6.764.115.000</u>	<u>1.746.863.693</u>	<u>(5.017.251.307)</u>

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

Including the bank deposits of which the maturity is from 6 months to 12 months. These deposits have a book value equal to their original cost.

2c. Investments in other entities

	Ending balance		Beginning balance	
	Original costs	Provision	Original costs	Provision
<i>Investments in subsidiaries</i>	265.354.194.016	(40.839.502.596)	355.050.194.016	(15.567.613.741)
APEC Land Hue JSC.	168.980.000.000	(26.243.593.986)	168.980.000.000	(3.181.009.449)
APEC Tuc Duyen Investment JSC. ⁽ⁱ⁾	18.961.694.016	(14.595.908.610)	18.957.694.016	(12.386.604.292)
Lagoon Lang Co JSC. ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	90.000.000.000	-
Dubai International Investment JSC.	77.112.500.000	-	77.112.500.000	-
E-academy Education Joint Stock Company	300.000.000	-	-	-
<i>Investments in Affiliate Company</i>	81.672.000.000	-	-	-
Kim Boi Trade and Travel JSC. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	81.672.000.000	-	-	-
<i>Investments in other entities</i>	9.500.000.000	(9.500.000.000)	91.172.000.000	(8.249.747.910)
Mandala Hotel and Service Management JSC.	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
Mandala Real Estate Management JSC.	8.000.000.000	(8.000.000.000)	8.000.000.000	(6.749.747.910)
Kim Boi Trade and Travel JSC.	-	-	81.672.000.000	-
Total	<u>356.526.194.016</u>	<u>(50.339.502.596)</u>	<u>446.222.194.016</u>	<u>(23.817.361.651)</u>

⁽ⁱ⁾ During the year, the Company additionally contributed VND 4.000.000 by Deposits in banks. Implementing the Resolution No. 04/NQ-HDQT dated 30 January 2024, the Company dissolved the subsidiaries Apec Tuc Duyen Investment JSC. due to ineffective business operation.

⁽ⁱⁱ⁾ Lagoon Lang Co JSC. ceased its operation and closed the tax code from 04 March 2024.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

- (iii) According to the 9th amendment of Business Registration Certificate on 23rd May 2024, the charter capital of Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company is 233,560,000,000 VND, which is equivalent to 23,356,000 shares. The company owns 5,200,000 shares, representing a 22.26% ownership (compared to 5,200,000 shares and a 19.05% ownership at the beginning of the year). Investment in Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company has changed from other investments to investment in associates in this period.

Ownership rate of the Company in the entities is as follows:

	Ending balance		Beginning balance	
	Number of shares	Ownership rate	Number of shares	Ownership rate
APEC Land Hue JSC.	16.898.000	99,99%	16.898.000	99,99%
APEC Tuc Duyen Investment JSC.	1.896.169	100,00%	1.895.769	100,00%
Lagoon Lang Co JSC.	-	-	9.000.000	100,00%
Kim Boi Trade and Travel JSC.	5.200.000	22,26%	5.200.000	19,05%
Dubai International Investment JSC.	7.711.250	77,42%	7.711.250	77,42%
Mandala Hotel and Service Management JSC.	800.000	19,00%	800.000	19,00%
Mandala Real Estate Management JSC.	150.000	19,00%	150.000	19,00%
E-academy Education Joint Stock Company	1.000.000	64%	640.000	64%

Operation of invested entities during the year

The subsidiaries that have not come into operation and have not had revenue include: Dubai International Investment JSC.

Apec Tuc Duyen Investment JSC. is awaiting dissolution.

APEC Land Hue JSC. is in the investment phase of the Royal Park Hue project and has no revenue this period.

The companies: Mandala Hotel and Service Management JSC., Kim Boi Trade and Travel JSC., Mandala Real Estate Management JSC. suffered losses during the year.

Capital contribution commitments

As of 31 December 2024, the capital contribution commitments include:

Company	Committed amount	Amount	
		contributed as of 31 Dec. 2024	Amount to be contributed
Dubai International Investment JSC.	357.500.000.000	77.112.500.000	280.387.500.000
Mandala Hotel and Service Management JSC.	19.000.000.000	8.000.000.000	11.000.000.000
Mandala Real Estate Management JSC.	19.000.000.000	1.500.000.000	17.500.000.000
E-academy Education Joint Stock Company	6.400.000.000	300.000.000	6.100.000.000

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

	Ending balance	Beginning balance
<i>Receivables from Real estate customers</i>	60.579.645.168	65.925.262.843
Da Hoi Project	8.692.247.981	8.692.247.981
Mandala Wyndham Phu Yen Project	24.776.986.395	25.218.106.025
Apec Aqua Park Bac Giang Project	27.110.410.792	32.014.908.837
<i>Other customers</i>	23.117.888.362	18.417.568.707
Total	83.697.533.530	84.342.831.550

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

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

4. Short-term prepayments to suppliers

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Prepayments to other suppliers	11.748.605.329	17.709.353.952
Total	<u>11.748.605.329</u>	<u>17.709.353.952</u>

5. Receivables for short-term loans

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
APEC Securities JSC. (interest rate of 0%/year)	678.500.000	678.500.000
APEC Bac Ninh, Ltd. (interest rate of 12%)	7.000.000.000	7.000.000.000
Rose Paradise Co., Ltd. (interest rate of 15%/year)	-	9.000.000.000
Kim Boi Trade and Travel JSC. (interest rate of 13%/year)	9.888.000.000	9.888.000.000
Apec Group., JSC (interest rate of 13%/year)	68.000.000.000	98.000.000.000
Total	<u>85.566.500.000</u>	<u>124.566.500.000</u>

6. Other receivables

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	Value	Allowance	Value	Allowance
a) Short-term	184.685.805.476	-	176.837.852.532	-
Mandala Hotel and Service Management JSC.	12.000.000.000	-	2.406.535.958	-
Apec Group., JSC - Loan interest	36.149.068.494	-	25.778.630.137	-
Mandala Real Estate Management JSC. - Payment on behalf	7.890.358.009	-	7.127.444.882	-
Estimated receipt of term deposit interests, Other loan interest	10.484.971.014	-	9.087.213.733	-
1% CIT provisionally paid for real estate	2.845.119.703	-	4.724.702.354	-
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	1.461.098.582	-	1.461.098.582	-
Advances	98.111.860.829	-	110.576.067.701	-
Other short-term receivables	5.727.143.845	-	5.659.974.185	-
b) Long-term	27.431.011.835	-	27.134.011.835	-
Other long-term receivables	328.250.000	-	31.250.000	-
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	-
Total	<u>212.116.817.311</u>	<u>-</u>	<u>203.971.864.367</u>	<u>-</u>

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)**7. Inventories**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Work-in-process</i>	293.925.078.259	292.456.128.703
Da Hoi Industrial Park Project	115.731.971.300	114.106.751.885
Aqua Park Bac Giang Project	71.037.404.541	71.020.876.293
Golden Palace Lang Son Project	88.024.895.519	88.280.965.009
Urban Area No. 5 Project, Tuc Duyen Ward	1.057.794.210	1.057.794.210
Other projects	18.073.012.689	17.989.741.306
<i>Property held for sale</i>	167.636.178.947	222.245.021.866
Mandala Phu Yen Project	152.321.344.623	197.781.786.133
Aqua Park Bac Giang Project (OCT8 Building)	15.314.834.324	24.463.235.733
<i>Merchandises</i>	12.556.351.760	13.506.255.452
Total	<u>474.117.608.966</u>	<u>528.207.406.021</u>

8. Prepaid expenses

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Expenses of tools	1.141.547.635	1.365.022.737
Brokerage commission, sale bonus	22.694.655.761	36.526.479.235
<i>Aqua Park Bac Giang Project (OCT8 Building)</i>	2.282.106.736	604.085.240
<i>Mandala Phu Yen Project (Condotel)</i>	19.106.949.648	34.678.109.103
<i>Other projects</i>	1.305.599.377	1.244.284.892
Other long-term prepaid expenses		77.774.900
Total	<u>23.836.203.396</u>	<u>37.969.276.872</u>

9. Tangible fixed assets

	<u>Buildings and structures</u>	<u>Vehicles</u>	<u>Office equipment</u>	<u>Other fixed assets</u>	<u>Total</u>
Historical costs					
Beginning balance	196.560.414.828	1.788.246.728	518.475.186	3.539.232.509	202.406.369.251
Real estate formation	(178.321.426.654)	-	-	-	(178.321.426.654)
Liquidation	-	-	(49.989.670)	-	(49.989.670)
Ending balance	<u>18.238.988.174</u>	<u>1.788.246.728</u>	<u>468.485.516</u>	<u>3.539.232.509</u>	<u>24.034.952.927</u>
Depreciation					
Beginning balance	10.320.799.076	929.609.875	483.196.183	760.514.585	12.494.119.719
Depreciation during the year	911.949.408	178.824.672	24.863.124	366.013.596	1.481.650.800
Real estate formation	(6.217.026.740)	-	-	-	(6.217.026.740)
Liquidation	-	-	(49.989.670)	-	(49.989.670)
Ending balance	<u>(6.217.026.740)</u>	<u>1.108.434.547</u>	<u>458.069.637</u>	<u>1.126.528.181</u>	<u>7.708.754.109</u>
Net book value					
Beginning balance	186.239.615.752	858.636.853	35.279.003	2.778.717.924	189.912.249.532
Ending balance	<u>13.223.266.430</u>	<u>679.812.181</u>	<u>10.415.879</u>	<u>2.412.704.328</u>	<u>16.326.198.818</u>

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

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

Including computer software, details are as follows:

	Initial costs	Amortization	Net book value
Beginning balance	337.728.000	(285.995.978)	51.732.022
Amortization during the year		(34.165.355)	(34.165.355)
Ending balance	337.728.000	(320.161.333)	17.566.667

11. Investment property for lease

	Housing	Infrastructure	Net book value
Historical costs			
Beginning balance	107.081.636.718	-	107.081.636.718
Real estate formation	-	178.321.426.654	178.321.426.654
Liquidation	(38.351.678.790)	-	(38.351.678.790)
Ending balance	68.729.957.928	178.321.426.654	247.051.384.582

	Housing	Infrastructure	Net book value
Depreciation			
Beginning balance	1.224.860.164	-	1.224.860.164
Real estate formation	2.075.338.474	3.822.455.963	5.897.794.437
Depreciation during the year	-	6.217.026.740	6.217.026.740
Liquidation	(949.108.506)	-	(949.108.506)
Ending balance	2.351.090.132	10.039.482.703	12.390.572.835

	Housing	Infrastructure	Net book value
Net book value			
Beginning balance	105.856.776.554	-	105.856.776.554
Ending balance	66.378.867.796	168.281.943.951	234.660.811.747

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.

12. Construction-in progress

	Beginning balance	Ending balance
Thai Nguyen Plaza Project	58.700.637.271	58.700.637.271
Other projects	7.792.882.942	7.792.882.942
Total	66.493.520.213	66.493.520.213

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)**13. Short-term trade payables**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Payables to related parties</i>	44.740.534.882	42.763.541.686
Apec Group., JSC	234.935.072	1.624.629.768
Mandala Real Estate Management JSC.	19.682.287	-
Mandala Hotel and Service Management JSC.	584.241.575	301.100.000
IDJ Vietnam Investment JSC.	43.901.675.948	40.389.375.625
<i>Payables to other suppliers</i>	26.265.437.526	46.581.188.492
Ricons Construction Investment JSC.	-	16.482.655.152
Other suppliers	26.265.437.526	30.098.533.340
Total	<u>71.005.972.408</u>	<u>89.344.730.178</u>

14. Short-term advances from customers

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

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Apec Aqua Park Bac Giang Project	25.354.309.164	9.988.767.433
Da Hoi Industrial Park Project	4.773.842.332	4.773.842.332
Phu Yen Project	71.075.343.687	146.477.845.146
Mui Ne Project	513.203.706	13.812.280.739
Total	<u>101.716.698.889</u>	<u>175.052.735.650</u>

15. Taxes and other obligations to the State Budget

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Value added tax</i>	44.474.223	245.608.944
<i>Corporate income tax</i>	-	177.561.256
Personal income tax	145.302.894	148.957.841
Total	<u>189.777.117</u>	<u>572.128.041</u>

Value added tax (VAT)

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

Corporate income tax (CIT)

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

16. Short-term accrued expenses

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Accrued expenses to organizations and individuals</i>		
Accruals of costs for Phu Yen Project	41.929.707.706	49.650.705.253
Accruals of costs for Bac Giang Project	25.512.823.827	27.604.796.168
Accruals of costs for Bac Giang Project	2.610.053.657	
Loan expenses	11.570.981.974	13.826.762.941
Other short-term accrued expenses	-	1.767.586.446
Total	<u>81.623.567.164</u>	<u>92.849.850.808</u>

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)**17. Other payables****17a. Other short-term payables**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Trade Union's expenditure	248.034.488	209.683.652
Social insurance, Health insurance, Unemployment insurance premiums	-	229.165.885
Receipt of contribution capital from organizations and individuals in projects ^(*)	<i>126.229.443.045</i>	<i>131.537.716.553</i>
<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>24.995.847.176</i>	<i>28.357.723.351</i>
<i>Thai Nguyen Plaza Project</i>	<i>45.442.013.450</i>	<i>45.442.013.450</i>
<i>Aqua Park Bac Giang Project</i>	<i>410.001.000</i>	<i>795.189.624</i>
<i>Da Hoi Industrial Park Project - Bac Ninh</i>	<i>8.620.861.121</i>	<i>10.182.069.830</i>
Receipt of deposits for purchasing furniture for Mui Ne Project	518.505.000	1.051.265.000
Receipt of maintenance fees on behalf	20.916.120.555	16.719.511.901
Dividends and profits payable	2.100.000.000	2.605.000.000
Other short-term payables	656.640.000	531.525.000
Total	<u><u>3.010.459.022</u></u>	<u><u>35.240.039</u></u>

(*) Receipt of contribution capital from organizations and individuals in the projects that the Company 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.

17b. Other long-term payables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
An Phat Land., JSC	45.860.005.476	45.860.005.476
Deposits from other organizations and individuals	580.391.636	29.435.455
Total	<u><u>46.440.397.112</u></u>	<u><u>45.889.440.931</u></u>

18. Borrowings**18a. Short-term borrowings**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
a) Short-term loans from related parties	156.502.422.354	380.475.557.454
APEC Land Hue JSC.	119.857.622.354	131.357.622.354
Lagoon Lang Co JSC.	-	89.449.835.100
Short-term loans from individuals	17.219.900.000	159.668.100.000
Transfer from long-term borrowings and financial leases	19.424.900.000	
b) Long-term borrowings	165.014.900.000	69.480.000.000
Long-term loans from individuals	184.439.800.000	69.480.000.000
Transfer from short-term borrowings and financial leases	(19.424.900.000)	-
Total	<u><u>321.517.322.354</u></u>	<u><u>449.955.557.454</u></u>

18b. Outstanding borrowings

The Company does not have any outstanding borrowings.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)**19. Owner's equity****19a. Statement on fluctuations in owner's equity**

	<u>Capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
Beginning balance of the previous year	840.839.760.000	102.441.789.873	943.281.549.873
Profit in the previous year	-	(48.187.112.561)	(48.187.112.561)
Ending balance of the previous year	<u>840.839.760.000</u>	<u>54.254.677.312</u>	<u>895.094.437.312</u>
Beginning balance of the current year	840.839.760.000	54.254.677.312	895.094.437.312
Profit in the current year	-	(10.849.716.013)	(10.849.716.013)
Ending balance of the current year	<u>840.839.760.000</u>	<u>43.404.961.299</u>	<u>884.244.721.299</u>

19b. Shares

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Number of shares registered to be issued	84.083.976	84.083.976
Number of ordinary shares already issued	84.083.976	84.083.976
Number of ordinary shares repurchased	-	-
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, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2023

Notes to the Financial Statements (cont.)

VI. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE INCOME STATEMENT**1. Sales****1a. Gross sales**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Sales of property held for sale	187.743.704.036	173.529.958.522
Sales of land sublease		8.468.436.030
Sales of service provision	5.168.271.585	7.582.607.948
Sales of goods	16.668.489.482	10.481.414.367
Total	<u>209.580.465.103</u>	<u>200.062.416.867</u>

2. Sales deductions

Including shophouses, shops returned in Apec Aqua Park Bac Giang Project. Details are as follows:

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Sales		17.812.053.373
Costs		8.652.504.939
Gross profit		<u>9.159.548.434</u>

3. Costs of sales

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Costs of property sold	101.262.100.705	95.490.061.807
Costs of land sublease		2.655.204.689
Costs of services provided	23.857.655.031	26.238.285.955
Costs of goods	8.583.372.428	5.826.158.687
Total	<u>133.703.128.164</u>	<u>130.209.711.138</u>

4. Financial income

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Dividends and profit received		43.844.718
Loan interests	14.592.618.979	26.030.112.902
Bank deposit interests	3.055.526.889	
Total	<u>17.648.145.868</u>	<u>26.073.957.620</u>

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
5. Financial expenses		
Interest expenses	26.984.670.021	38.076.798.251
Provision for devaluation of trading securities	26.559.480.945	14.384.270.936
Front-end fees	4.547.267.785	3.494.034.038
Other financial expenses	461.720.100	7.623.521.969
Total	<u>58.553.138.851</u>	<u>63.578.625.194</u>
6. Selling expenses		
External service hired	24.634.908.426	23.745.196.692
Total	<u>24.634.908.426</u>	<u>23.745.196.692</u>
7. General and administration expenses		
Employees	18.509.488.336	27.526.591.673
Materials, supplies	117.707.612	255.293.115
Office supplies	32.796.725	70.084.168
Depreciation/ (amortization) of fixed assets	322.461.263	333.637.657
Taxes, fees and legal fees	6.845.400	7.806.586
Allowance for doubtful debts	1.129.361.000	1.562.543.956
External service hired	2.236.435.857	2.663.727.099
Other expenses	901.272.777	1.902.407.625
Total	<u>23.256.368.970</u>	<u>34.322.091.879</u>

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

For Quarter IV of 2024

Notes to the Financial Statements (cont.)**8. Other income**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Other income	5.930.566.560	4.296.727.076
Total	<u>5.930.566.560</u>	<u>4.296.727.076</u>

9. Other expenses

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Other expenses	2.817.625.199	8.952.535.848
Total	<u>2.817.625.199</u>	<u>8.952.535.848</u>

10. Earnings per shares

Information on earnings per share is presented in the Consolidated Financial Statements.

Prepared on 24 January 2025

Prepared by



Tran Thuy Ha

Acting Chief Accountant



Vu Thi Thanh Loan

General Director



Nguyen Phuong Dung

