

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG

Digitally signed by CÔNG TY CP
ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH
DƯƠNG

DN: C=VN, CN=CÔNG TY CP
ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH
DƯƠNG, ST=THÀNH PHỐ HÀ
NỘI, UID=MST:0102005769

Reason: I am the author of this
document

Location:

Date: 2026.05.12 20:13:32+07'00'

Foxit PDF Reader Version:

2026.1.0

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	6 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	12 - 51

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

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

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”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị:

Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch
Bà Nguyễn Phương Dung	Thành viên
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc:

Bà Nguyễn Phương Dung	Tổng Giám đốc
-----------------------	---------------

Ban kiểm soát:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 20/05/2025
Bà Nguyễn Thu Hương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/05/2025
Bà Nguyễn Thị Thơm	Thành viên	
Ông Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên	

Kế toán trưởng

Bà Trần Thúy Hà	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01/07/2025
Bà Vũ Thị Thanh Loan	Quyền kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 01/07/2025

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng, không có bất cứ sự kiện nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

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

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không; và
- 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 kinh doanh.
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Phương Dung
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2026

Số: 677/2026/UHY - BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 11 tháng 05 năm 2026, trình bày từ trang 06 đến trang 51 bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực hợp lý, xét trên những khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác và kiểm toán viên đã đưa Ý kiến ngoại trừ về báo cáo tài chính này theo Báo cáo kiểm toán số 2.0398/25/TC-AC ngày 31/03/2025. Nội dung ngoại trừ liên qua đến khả năng thu hồi về số dư gốc và lãi cho vay một số bên liên quan với số tiền lần lượt là 84.888.000.000 đồng và 47.635.545.865 đồng; số dư tạm ứng cho cán bộ nhân viên để thực hiện triển khai, đầu tư phát triển các dự án tiềm năng với số tiền 91.812.534.573 đồng. Vấn đề dẫn đến ý kiến ngoại trừ này đã được Công ty xử lý trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 bằng cách thu hồi các khoản phải thu này và do đó không còn ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng kèm theo.



Hà Minh Long
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 1221-2023-112-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2026

Trần Xuân Thường
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5801-2023-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		673.837.441.845	964.040.196.527
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	34.915.534.799	102.964.405.114
Tiền	111		12.915.534.799	17.964.405.114
Các khoản tương đương tiền	112		22.000.000.000	85.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	43.175.250.421	34.734.935.971
Chứng khoán kinh doanh	121		6.764.115.000	6.764.115.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(4.904.276.857)	(5.054.591.307)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		41.315.412.278	33.025.412.278
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		173.184.217.273	342.787.093.242
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	103.733.766.692	76.831.371.562
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.124.742.061	11.748.605.329
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.6	8.678.500.000	85.566.500.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	52.547.214.676	171.545.998.402
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.9	(4.900.006.156)	(2.905.382.051)
Hàng tồn kho	140	V.10	417.381.131.209	473.833.049.997
Hàng tồn kho	141		417.381.131.209	473.833.049.997
Tài sản ngắn hạn khác	150		5.181.308.143	9.720.712.203
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	1.202.269	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.913.786.421	8.454.392.750
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.266.319.453	1.266.319.453

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		949.874.695.860	695.043.949.534
Các khoản phải thu dài hạn	210		171.528.624.103	49.708.574.032
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		5.865.791.413	10.277.562.197
Phải thu dài hạn khác	216	V.5	165.662.832.690	39.431.011.835
Tài sản cố định	220		21.667.352.994	16.400.305.808
Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	21.624.246.000	16.326.198.818
- Nguyên giá	222		31.085.607.575	24.034.952.927
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.461.361.575)	(7.708.754.109)
Tài sản cố định vô hình	227	V.12	43.106.994	74.106.990
- Nguyên giá	228		394.728.000	394.728.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(351.621.006)	(320.621.010)
Bất động sản đầu tư	230	V.13	168.159.302.500	234.660.811.747
- Nguyên giá	231		182.210.385.042	247.051.384.582
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.051.082.542)	(12.390.572.835)
Tài sản dở dang dài hạn	240		61.657.493.903	66.493.520.213
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	61.657.493.903	66.493.520.213
Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	514.597.329.273	303.944.534.338
Đầu tư vào công ty con	251		298.985.825.877	265.354.194.016
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên	252		263.942.160.000	81.672.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị	253		14.051.540.000	9.500.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(62.382.196.604)	(52.581.659.678)
Tài sản dài hạn khác	260		12.264.593.087	23.836.203.396
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	12.264.593.087	23.836.203.396
TỔNG TÀI SẢN	270		1.623.712.137.705	1.659.084.146.061

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		731.850.007.160	778.201.589.451
Nợ ngắn hạn	310		604.970.502.685	603.732.192.339
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	62.206.429.505	71.210.443.429
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	30.173.188.717	101.716.698.889
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	456.658.593	189.777.117
Phải trả người lao động	314		2.198.654.033	1.884.235.877
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	74.999.286.179	81.465.522.667
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		46.363.636	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	175.896.309.772	154.184.202.110
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	258.895.622.354	192.983.322.354
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		97.989.896	97.989.896
Nợ dài hạn	330		126.879.504.475	174.469.397.112
Phải trả dài hạn khác	337	V.19	46.018.404.475	45.935.397.112
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	80.861.100.000	128.534.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		891.862.130.545	880.882.556.610
Vốn chủ sở hữu	410	V.20	891.862.130.545	880.882.556.610
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
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		51.022.370.545	40.042.796.610
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		40.042.796.610	40.042.796.610
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		10.979.573.935	-
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.623.712.137.705	1.659.084.146.061

Hà Nội, ngày 01 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Sắc

Phụ trách kế toán

Trần Thúy Hà



Tổng Giám đốc

Nguyễn Phương Dung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL1	226.024.842.338	209.580.465.103
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		226.024.842.338	209.580.465.103
Giá vốn hàng bán	11	VL2	139.396.409.221	133.987.687.133
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		86.628.433.117	75.592.777.970
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL3	13.640.808.766	17.648.145.868
Chi phí tài chính	22	VL4	37.103.736.466	60.811.914.325
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>25.136.098.961</i>	<i>26.984.670.021</i>
Chi phí bán hàng	25	VL5	27.353.728.361	24.832.927.337
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL6	24.063.265.762	22.895.417.728
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.748.511.294	(15.299.335.552)
Thu nhập khác	31	VL8	2.191.142.422	3.588.229.948
Chi phí khác	32	VL9	2.960.079.781	1.331.193.380
Lợi nhuận khác	40		(768.937.359)	2.257.036.568
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.979.573.935	(13.042.298.984)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VL10	-	1.169.581.718
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.979.573.935	(14.211.880.702)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL11	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VL11	-	-

Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu


 Ngô Thị Thanh Sắc

Phụ trách kế toán


 Trần Thúy Hà



Tổng Giám đốc
 Nguyễn Phương Dung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		10.979.573.935	(13.042.298.984)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ, Bất động sản đầu tư	02		6.003.131.088	7.414.070.269
Các khoản dự phòng	03		6.061.184.026	29.930.999.027
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(13.640.799.474)	(17.648.145.868)
Chi phí lãi vay	06		25.136.098.961	26.984.670.021
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		34.539.188.536	33.639.294.465
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09		(21.281.959.902)	25.579.407.922
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		119.478.845.356	54.374.356.024
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(65.876.756.935)	(59.970.258.522)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		11.570.408.040	14.133.073.476
Tiền lãi vay đã trả	14		(24.846.340.989)	(30.439.450.987)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(608.021.994)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		63.707.652.990	36.708.400.384
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.963.552.613)	(57.000.000)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(18.000.000.000)	(26.980.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		86.598.000.000	69.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(225.547.597.901)	(304.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.094.266.040	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.822.961.169	3.498.532.930
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(149.995.923.305)	45.157.532.930

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		177.530.282.192	152.009.800.001
Tiền trả nợ gốc vay	34		(159.290.882.192)	(191.486.670.950)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		18.239.400.000	(39.476.870.949)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(68.048.870.315)	42.389.062.365
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		102.964.405.114	60.575.342.749
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		34.915.534.799	102.964.405.114

Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu


 Ngô Thị Thanh Sắc

Phụ trách kế toán


 Trần Thúy Hà


 Tổng Giám đốc

 Nguyễn Phương Dung

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (Sau đây được gọi là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Cổ phần mã số 0102005769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 7 năm 2006, đã đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 14 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 840.839.760.000 đồng, chia thành 84.083.976 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

Tổng số cán bộ nhân viên Công ty tại ngày 31/12/2025 là 41 người (tại ngày 01/01/2025 là 45 người).

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

5. Cấu trúc công ty

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	Tầng 3, tòa nhà 28 Lý Thường Kiệt, phường Thuận Hóa, Thành phố Huế	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Ngã 3 Bắc Nam, tổ 22, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, Phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	55%	55%	55%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Giáo dục UEP	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	58,82%	58,82%	58,82%
Công ty Cổ phần Giáo dục E-ACADEMY	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	64%	64%	64%
Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ viễn thông	79,71%	79,71%	79,71%

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được.

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 năm hàng năm. Báo cáo tài chính riêng này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và 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 riêng.

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 riêng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này:

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích theo nguyên tắc giá gốc (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, giao dịch để thu về lợi nhuận.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

3. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

Chứng khoán kinh doanh

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. 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.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

3. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

Các khoản đầu tư vào công ty con (tiếp)

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 trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản: bao gồm các chi phí thuê nhà thầu thực hiện các hạng mục của dự án bất động sản và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

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 thưởng 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:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3-15

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

8. Tài sản cố định vô hình (tiếp)

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:

Loại tài sản cố định	Số năm
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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập (tiếp)

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

14. Chi phí đi vay

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

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

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

15. Các khoản chi phí

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

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

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

17. 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.

18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	1.558.387	24.085.667
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.804.586.810	17.830.929.845
- Tiền gửi tại công ty chứng khoán (*)	109.389.602	109.389.602
- Các khoản tương đương tiền (**)	22.000.000.000	85.000.000.000
Cộng	34.915.534.799	102.964.405.114

(*) Là số dư Tài khoản mở tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (Bên liên quan).

(**) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất từ 2,4 - 4,75%/tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÁU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG
Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Cổ phiếu niêm yết	3.924.805.000	1.365.803.650	(2.559.001.350)	1.215.489.200
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	3.920.700.000	1.362.910.000	(2.557.790.000)	1.213.550.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	2.893.650	(1.211.350)	1.939.200
Cổ phiếu không niêm yết (*)	2.839.310.000	(2.345.275.507)	(2.345.275.507)	(2.345.275.507)
- Công ty Cổ phần Len Hà Đông	2.138.120.000	(2.138.120.000)	(2.138.120.000)	(2.138.120.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco	701.190.000	(207.155.507)	701.190.000	(207.155.507)
Cộng	6.764.115.000	(4.904.276.857)	(4.904.276.857)	(5.054.591.307)

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	41.315.412.278	41.315.412.278	33.025.412.278	33.025.412.278
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	41.315.412.278	41.315.412.278	33.025.412.278	33.025.412.278
Cộng	41.315.412.278	41.315.412.278	33.025.412.278	33.025.412.278

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 6 đến 12 tháng tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất từ 4,0-5,0%/tháng.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025			
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con	298.985.825.877	251.992.983.908	(46.992.841.969)	265.354.194.016	224.377.703.649	(40.976.490.367)
- Công ty CP Đầu tư APEC Land Huế	168.980.000.000	144.922.260.934	(24.057.739.066)	168.980.000.000	142.719.852.376	(26.260.147.624)
- Công ty CP Đầu tư APEC Túc Duyên	18.965.694.016	-	(18.965.694.016)	18.961.694.016	4.245.351.273	(14.716.342.743)
- Công ty CP Đầu tư Quốc tế	77.112.500.000	77.112.500.000	-	77.112.500.000	77.112.500.000	-
- Công ty CP Giáo dục E-ACADEMY	4.480.000.000	2.821.160.512	(1.658.839.488)	300.000.000	300.000.000	-
- Công ty CP Tập đoàn Giáo dục UEP	500.000.000	165.999.799	(334.000.201)	-	-	-
- Công ty CP Viễn thông MERA AI	28.947.631.861	26.971.062.663	(1.976.569.198)	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	263.942.160.000	258.052.805.365	(5.889.354.635)	81.672.000.000	79.566.830.689	(2.105.169.311)
- Công ty CP Thương Mại và Du Lịch Kim Bôi	191.942.160.000	186.052.805.365	(5.889.354.635)	81.672.000.000	79.566.830.689	(2.105.169.311)
- Công ty CP Giáo dục PVF - CAND	72.000.000.000	72.000.000.000	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.051.540.000	4.551.540.000	(9.500.000.000)	9.500.000.000	-	(9.500.000.000)
- Công ty CP Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	1.500.000.000	-	(1.500.000.000)	1.500.000.000	-	(1.500.000.000)
- Công ty CP Quản lý Khách Sạn và Dịch Vụ Mandala	8.000.000.000	-	(8.000.000.000)	8.000.000.000	-	(8.000.000.000)
- Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Nội	4.551.540.000	4.551.540.000	-	-	-	-
Cộng	576.979.525.877	514.597.329.273	(62.382.196.604)	356.526.194.016	303.944.534.338	(52.581.659.678)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)
2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp)

Thông tin về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 31/12/2025 và 01/01/2025 như sau:

Tên Công ty đầu tư	Nơi thành lập hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích	
		31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	Tầng 3, tòa nhà 28 Lý Thường Kiệt, phường Thuận Hóa, Thành phố Huế	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Ngã 3 Bắc Nam, tổ 22, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, Phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	55,00%	77,42%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Giáo dục UEP	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	58,82%	0,00%
Công ty Cổ phần Giáo dục E-ACADEMY	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	64,00%	64,00%
Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	79,71%	0,00%
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Thôn Mớ Đá, xã Kim Bôi, tỉnh Phú Thọ	48,47%	22,26%
Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	48,00%	0,00%
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	19,00%	19,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Khách Sạn và Dịch Vụ Mandala	Tầng M, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	19,00%	19,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hà Nội	Số 156 ngõ Xã Đàn II, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội	5,20%	0,00%

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***3. Phải thu khách hàng**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng	103.733.766.692	(213.477.095)	76.831.371.562	(213.477.095)
- Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	28.407.054.434	-	20.180.212.026	-
- Dự án Mandala Wyndham Phú Yên	38.346.648.816	-	24.777.227.453	-
- Dự án Đa Hội	8.692.247.980	-	8.692.247.982	-
- Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	21.526.616.233	-	19.847.816.233	-
- Các đối tượng khác	6.761.199.229	(213.477.095)	3.333.867.868	(213.477.095)
Phải thu dài hạn khách hàng	5.865.791.413	-	10.277.562.197	-
- Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	5.865.791.413	-	10.277.562.197	-
Cộng	109.599.558.105	(213.477.095)	87.108.933.759	(213.477.095)
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIL1)	76.015.634.796	-	45.490.905.933	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÁU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty Xây dựng Công trình Hàng không ACC	400.000.000	-	400.000.000	-
- Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam	438.022.957	-	438.022.957	-
- Công ty Cổ phần Kiến trúc Quốc tế	900.000.000	(900.000.000)	900.000.000	(900.000.000)
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản An Vương Land	512.994.517	-	512.994.517	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam	701.910.000	-	701.910.000	-
- Công ty Cổ phần Kiến trúc Cảnh quan Luxscape Việt Nam	533.690.586	-	533.690.586	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam	1.743.437.500	-	902.800.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	548.300.000	-	548.300.000	-
- Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng và Nội thất Fullhouse	543.019.318	-	-	-
- Các đối tượng khác	6.803.367.183	(229.361.000)	6.810.887.269	(229.361.000)
Cộng	13.124.742.061	(1.129.361.000)	11.748.605.329	(1.129.361.000)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

5. Các khoản phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a. Ngắn hạn	52.547.214.676	(2.878.668.061)	171.545.998.402	(884.043.956)
- Tam ứng	12.966.725.578	-	98.111.860.829	-
- Ký cược, ký quỹ	11.477.283.582	-	11.477.283.582	-
- Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay khác	1.253.497.751	-	46.634.039.508	-
- Phải thu khác	26.849.707.765	(2.878.668.061)	15.322.814.483	(884.043.956)
+ Công ty CP Quản lý vận hành Bất động sản Mandala - Chi trả hộ	8.177.280.219	-	7.890.358.009	-
+ Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn(iii)	7.944.624.105	(1.994.624.105)	-	-
+ Thuế TNDN tạm nộp 1% của BDS	4.844.498.816	-	2.719.261.919	-
+ Các đối tượng khác	5.883.304.625	(884.043.956)	4.713.194.555	(884.043.956)
b. Dài hạn	165.662.832.690	-	39.431.011.835	-
- Ký cược, ký quỹ	2.041.250.000	-	328.250.000	-
- Phải thu khác	163.621.582.690	-	39.102.761.835	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Hợp tác kinh	132.463.444.960	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala(ii)	12.000.000.000	-	12.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn(iii)	-	-	7.944.624.105	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên(iv)	19.158.137.730	-	19.158.137.730	-
Cộng	218.210.047.366	(2.878.668.061)	210.977.010.237	(884.043.956)
Phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.1)	155.345.932.451	-	67.660.029.612	-

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

5. Các khoản phải thu khác (tiếp)

- (i) Khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group theo hợp đồng số 0412/HT/API-APG ngày 04/12/2025 về việc cung hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh dự án Khu đô thị thương mại du lịch Apec Golden Valley Mường Lò. Hợp đồng hợp tác kinh doanh không thành lập pháp nhân mới, thực hiện theo cơ chế trực tiếp, Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group là bên thực hiện công tác kế toán và quyết toán thuế. Tổng số Công ty phải góp là 132.463.444.960 VND, số đã góp là 132.463.444.960 VND, tiền độ thi công xây dựng công trình từ quý IV/2025 đến quý III/2027. Kết quả hợp tác được phân chia bằng sản phẩm bất động sản, thời gian bàn giao sản phẩm tối đa 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- (ii) Ủy thác đầu tư cho Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala theo thỏa thuận giao vốn ủy thác đầu tư ngày 24/12/2024 thực hiện hoạt động đầu tư chứng khoán trong phạm vi các cổ phiếu được niêm yết trên sàn chứng khoán HOSE và HNX, thời gian ủy thác là 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- (iii) Khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn theo 03 hợp đồng về việc cung hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án khu xử lý rác và lò đốt rác thải sinh hoạt tại 03 phường, tỉnh Bắc Ninh. Hợp đồng hợp tác kinh doanh được thực hiện theo mô hình hợp đồng kinh doanh đồng kiểm soát, do Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn là bên thực hiện công tác kế toán và quyết toán thuế. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, khoản góp vốn đã được chuyển nhượng cho Công ty Cổ [Nt1.1] phần Đầu tư APEC Thái Nguyên với giá chuyển nhượng 6.000.000.000 đồng.
- (iv) Khoản hợp tác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0108/2019/HĐHTKD-APEC ngày 01 tháng 8 năm 2019. Hiện tại dự án đang trong giai đoạn hoàn tất thủ tục pháp lý để ký Hợp đồng mua bán với khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

6. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	-	68.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	-	9.888.000.000
- Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI	8.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	678.500.000	678.500.000
- Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	-	7.000.000.000
Cộng	8.678.500.000	85.566.500.000

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.202.269	-
Cộng	1.202.269	-

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	76.867.651	84.248.992
- Chi phí mua nội thất dự án Phú Yên	-	1.057.298.643
- Chi phí hoa hồng môi giới, thưởng bán hàng	12.187.725.436	22.694.655.761
+ Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)	2.367.319	2.282.106.736
+ Dự án Mandala Phú Yên (Condotel)	11.991.390.429	19.168.264.133
+ Dự án khác	193.967.688	1.244.284.892
Cộng	12.264.593.087	23.836.203.396

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên(*)	58.700.637.271	58.700.637.271
- Công trình khác	2.956.856.632	7.792.882.942
Cộng	61.657.493.903	66.493.520.213

(*) Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên được xây dựng trên diện tích đất 1.426 m², thuộc Dự án “Tổ hợp thương mại dịch vụ văn phòng cho thuê, khách sạn cao cấp phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên” (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000030 cấp ngày 03/08/2010, điều chỉnh lần thứ 1 ngày 27/10/2010) với tổng mức đầu tư dự kiến 996.658.355.000 VND. Dự án được khởi công vào năm 2010 và đã thực hiện xây dựng một số hạng mục về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và giải phóng mặt bằng.

Ngày 28/05/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết định HĐQT số 16/2024/API-QĐ về việc điều chỉnh lại tên dự án, tổng mức đầu tư, tiến độ thực hiện dự án. Theo đó, Công ty đổi tên dự án mới: “Tổ hợp khu dân cư, chung cư phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên”; và điều chỉnh giảm quy mô dự án từ 996,65 tỷ VND xuống còn 435 tỷ VND, phù hợp với Quyết định số 15326/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 về điều chỉnh cục bộ lần 3 quy hoạch chi tiết dự án.

Do thay đổi quy hoạch chi tiết dự án, cơ quan chức năng chưa ra quyết định phê duyệt giá giao đất điều chỉnh nên đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang tiếp tục làm việc với cơ quan chức năng để hoàn thiện pháp lý dự án và lập các dự án đầu tư theo quy hoạch đã được phê duyệt.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

9. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2025		01/01/2025			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán						
- Công ty CP Chứng Khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Trên 3 năm	678.500.000	-	Trên 3 năm	678.500.000	-
- Công ty CP kiến trúc Quốc tế	Trên 3 năm	900.000.000	-	Trên 3 năm	900.000.000	-
- Công ty TNHH xây dựng Tiến Thành 299 Bắc Giang	Trên 3 năm	229.361.000	-	Trên 3 năm	229.361.000	-
- Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn	Trên 3 năm	1.994.624.105	-	Trên 3 năm	-	-
- Công ty cổ phần Sông Đà 11	Trên 3 năm	110.000.000	-	Trên 3 năm	110.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư DPA	Trên 3 năm	634.500.000	-	Trên 3 năm	634.500.000	-
- Các đối tượng khác		353.021.051	-		353.021.051	-
Cộng		4.900.006.156	-		2.905.382.051	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

10. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	296.209.880.055	-	293.925.078.259	-
+ Dự án Khu công nghiệp Đa Hội	117.083.886.908	-	115.731.971.300	-
+ Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT5)	71.964.487.809	-	71.037.404.541	-
+ Dự án Apec Golden Place Lạng Sơn	88.875.231.418	-	88.024.895.519	-
+ Dự án KĐT số 5 Phường Túc Duyên	1.057.794.210	-	1.057.794.210	-
+ Các Dự án khác	17.228.479.710	-	18.073.012.689	-
- Thành phẩm Bất động sản	108.677.844.486	-	167.365.928.947	-
+ Dự án Mandala Phú Yên	102.869.022.240	-	152.051.094.623	-
+ Dự án Aqua Park Bắc Giang (tòa OCT8)	5.808.822.246	-	15.314.834.324	-
- Hàng hóa nội thất	12.493.406.668	-	12.542.042.791	-
Cộng	417.381.131.209	-	473.833.049.997	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÁU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG
Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	TSCĐ HH khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2025	18.238.988.174	-	1.788.246.728	468.485.516	3.539.232.509	24.034.952.927
- Mua trong năm	-	6.455.527.375	-	-	595.127.273	7.050.654.648
31/12/2025	18.238.988.174	6.455.527.375	1.788.246.728	468.485.516	4.134.359.782	31.085.607.575
HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2025	(5.015.721.744)	-	(1.108.434.547)	(458.069.637)	(1.126.528.181)	(7.708.754.109)
- Khấu hao trong năm	(911.949.408)	(507.296.667)	(178.824.672)	(10.415.879)	(144.120.840)	(1.752.607.466)
31/12/2025	(5.927.671.152)	(507.296.667)	(1.287.259.219)	(468.485.516)	(1.270.649.021)	(9.461.361.575)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	13.223.266.430	-	679.812.181	10.415.879	2.412.704.328	16.326.198.818
31/12/2025	12.311.317.022	5.948.230.708	500.987.509	-	2.863.710.761	21.624.246.000

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2025 là 601.406.425 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 526.817.035 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

12. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2025	394.728.000	394.728.000
31/12/2025	<u>394.728.000</u>	<u>394.728.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2025	(320.621.010)	(320.621.010)
- Khấu hao trong năm	(30.999.996)	(30.999.996)
31/12/2025	<u>(351.621.006)</u>	<u>(351.621.006)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	<u>74.106.990</u>	<u>74.106.990</u>
31/12/2025	<u>43.106.994</u>	<u>43.106.994</u>

13. Bất động sản đầu tư

	Nhà VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	68.729.957.928	178.321.426.654	247.051.384.582
- Tăng do đầu tư XD CB	-	744.940.947	744.940.947
- Giảm do thanh lý	(65.585.940.487)	-	(65.585.940.487)
31/12/2025	<u>3.144.017.441</u>	<u>179.066.367.601</u>	<u>182.210.385.042</u>
HAO MÒN LŨY KẾ			
01/01/2025	2.351.090.132	10.039.482.703	12.390.572.835
- Khấu hao trong năm	394.584.525	3.824.939.101	4.219.523.626
- Giảm do thanh lý	(2.559.013.919)	-	(2.559.013.919)
31/12/2025	<u>186.660.738</u>	<u>13.864.421.804</u>	<u>14.051.082.542</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	<u>66.378.867.796</u>	<u>168.281.943.951</u>	<u>234.660.811.747</u>
31/12/2025	<u>2.957.356.703</u>	<u>165.201.945.797</u>	<u>168.159.302.500</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

13. Bất động sản đầu tư (tiếp)

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

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	88.698.222.809	(7.152.678.617)	81.545.544.192
04 căn Shophouse	1.779.593.292	(109.136.638)	1.670.456.654
52 căn hộ khách sạn	2.109.365.096	(80.007.237)	2.029.357.859
Tầng hầm OCT8	46.032.428.917	(4.603.242.895)	41.429.186.022
Trung tâm thương mại OCT8	14.722.055.843	(993.542.999)	13.728.512.844
Khu Bistro	10.023.172.191	(569.498.427)	9.453.673.764
Hạ tầng khác	14.031.607.470	(797.250.421)	13.234.357.049
Dự án Apec Mandala Wyndham	93.512.162.233	(6.898.403.925)	86.613.758.308
Tầng hầm	20.663.614.493	(1.684.533.780)	18.979.080.713
Khu khách sạn, vận hành	71.817.905.165	(5.129.850.375)	66.688.054.790
Hạ tầng khác	1.030.642.575	(84.019.770)	946.622.805
Cộng	182.210.385.042	(14.051.082.542)	168.159.302.500

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG
Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần APEC Finance	794.691.432	-	167.862.132	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	43.740.263.983	-	43.901.675.948	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 3 - ICIC	766.160.281	-	766.160.281	-
- Công ty Cổ phần Giải pháp	2.548.678.445	-	1.598.349.316	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Công nghệ Thông minh	2.419.291.198	-	3.224.462.938	-
- Công ty TNHH Xây dựng Nhóm Kinh Việt Tech	1.168.023.173	-	1.168.023.173	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đất Mới	1.617.831.418	-	1.617.831.418	-
- Công ty Cổ phần Mát Dựng CAG	853.389.155	-	2.890.271.902	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hợp nhất	-	-	4.893.777.768	-
- Các đối tượng khác	8.298.100.420	-	10.982.028.553	-
Cộng	62.206.429.505	-	71.210.443.429	-
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.1)	45.327.487.273	-	45.092.238.680	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	-	-	25.354.309.164	-
- Dự án Đa Hội	4.773.842.067	-	4.773.842.332	-
- Dự án Phú Yên Condotel	24.807.162.638	-	56.315.246.943	-
- Dự án Phú Yên Shopcenter	254.396.976	-	14.758.134.164	-
- Dự án Phú Yên Shophouse	-	-	1.962.582	-
- Dự án Mũi Né	337.787.036	-	513.203.704	-
Cộng	30.173.188.717	-	101.716.698.889	-

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong năm VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	44.474.223	1.266.319.453	16.127.406.818	15.870.707.265	301.173.776	1.266.319.453
- Thuế thu nhập cá nhân	145.302.894	-	1.994.820.312	1.984.638.389	155.484.817	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	143.881.695	143.881.695	-	-
- Các loại thuế khác	-	-	21.091.005	21.091.005	-	-
Cộng	189.777.117	1.266.319.453	18.287.199.830	18.020.318.354	456.658.593	1.266.319.453

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

17. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp)

- (4) (Khoản vay được Công ty huy động vốn từ các cá nhân thông qua ký kết các hợp đồng vay vốn Asaving/ A-Exchange với các khách hàng do đối tác (gồm: CTCP Tập đoàn Apec Group và CTCP Apec Finance) tìm kiếm và giới thiệu, khách hàng tiến hành mua sản phẩm tài chính Asaving/ A-Exchange của Công ty dưới hình thức ký hợp đồng trực tiếp hoặc hợp đồng điện tử. Tài sản của bên cho vay được Công ty quản lý thông qua ứng dụng Apec Finance của Công ty Cổ phần Apec Finance. Các khoản vay không có tài sản đảm bảo. Lãi suất vay trong hạn từ 7%/năm đến 14%/năm, thời hạn cho vay từ 06 tháng đến 54 tháng. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 100% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả. Đối với từng lần huy động vốn thành công, Công ty sẽ chi trả phí thu xếp vốn với tỷ lệ từ 1,5% đến 3,3%, tính trên số vốn huy động được. Đến 31/12/2025, không có khoản vay cá nhân nào quá hạn.

123 5 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí dự án Phú Yên	32.806.177.454	41.929.707.706
- Trích trước chi phí dự án Bắc Giang	27.259.085.214	25.354.779.330
- Trích trước chi phí dự án Mũi Né	2.684.184.465	2.610.053.657
- Chi phí lãi vay	12.249.839.046	11.570.981.974
Cộng	74.999.286.179	81.465.522.667

19. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn	175.896.309.772	154.184.202.110
- Kinh phí Công đoàn	253.474.719	245.182.488
- Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất	83.120	2.852.000
- Nhận tiền góp vốn các dự án(*)	127.616.115.072	126.750.006.100
<i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên</i>	<i>46.760.720.298</i>	<i>46.760.720.298</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	<i>25.228.678.419</i>	<i>25.171.410.231</i>
<i>Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên</i>	<i>45.442.013.450</i>	<i>45.442.013.450</i>
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	<i>1.413.841.784</i>	<i>575.001.000</i>
<i>Dự án Khu công nghiệp Đa Hội - Bắc Ninh</i>	<i>8.770.861.121</i>	<i>8.800.861.121</i>
- Thu hộ kinh phí bảo trì	24.279.294.122	20.916.120.555
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	<i>6.703.496.904</i>	<i>3.656.110.129</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	<i>17.575.797.218</i>	<i>17.260.010.426</i>
- Nhận đặt cọc mua nội thất Dự án Mũi Né	112.370.000	518.505.000
- Nhận ký quỹ ký cược	1.105.000.000	2.605.000.000
- Cổ tức phải trả	656.640.000	656.640.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.873.332.739	2.489.895.967
b. Dài hạn	46.018.404.475	45.935.397.112
- Nhận ký quỹ ký cược	46.018.404.475	45.935.397.112
+ Công ty Cổ phần BĐS An Phát Land	45.860.005.476	45.860.005.476
+ Nhận ký quỹ ký cược khác	158.398.999	75.391.636
Cộng	221.914.714.247	200.119.599.222
Phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.1)	20.443.098.866	-

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế	Tổng cộng
	VND	VND	VND
01/01/2024	840.839.760.000	54.254.677.312	895.094.437.312
- Lỗi trong năm trước	-	(14.211.880.702)	(14.211.880.702)
31/12/2024	840.839.760.000	40.042.796.610	880.882.556.610
01/01/2025	840.839.760.000	40.042.796.610	880.882.556.610
- Lãi trong năm nay	-	10.979.573.935	10.979.573.935
31/12/2025	840.839.760.000	51.022.370.545	891.862.130.545

b. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	84.083.976	84.083.976
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	84.083.976	84.083.976
+ Cổ phiếu phổ thông	84.083.976	84.083.976
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	84.083.976	84.083.976
+ Cổ phiếu phổ thông	84.083.976	84.083.976
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Doanh thu bán bất động sản	218.117.512.184	187.743.704.036
+ Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	160.342.854.894	84.522.648.208
+ Dự án Apec Mandala Phú Yên	57.774.657.290	103.221.055.828
- Doanh thu bán hàng hóa	1.775.825.885	16.668.489.482
- Doanh thu cung cấp dịch vụ, cho thuê mặt bằng	6.131.504.269	5.168.271.585
Cộng	226.024.842.338	209.580.465.103

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn bán bất động sản	113.110.939.260	99.954.116.557
+ Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	72.340.426.460	46.331.149.946
+ Dự án Apec Mandala Phú Yên	40.770.512.800	53.622.966.611
- Giá vốn bán hàng hóa	140.016.931	8.867.931.397
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	911.949.408	911.949.408
- Giá vốn cho thuê mặt bằng	25.233.503.622	24.253.689.771
Cộng	139.396.409.221	133.987.687.133

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi	3.761.813.478	2.090.917.498
- Lãi tiền cho vay	9.878.995.288	12.501.701.481
- Lãi phát sinh khi công ty con giải thể	-	3.055.526.889
Cộng	13.640.808.766	17.648.145.868

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	25.136.098.961	26.984.670.021
- Chi phí chiết khấu thanh toán	-	478.338.492
- Dự phòng tổn thất đầu tư	9.650.222.476	28.764.298.027
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	37.340.000
- Chi phí thu xếp vốn	2.279.365.400	4.537.914.400
- Chi phí tài chính khác	38.049.629	9.353.385
Cộng	37.103.736.466	60.811.914.325

5. Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Hoa hồng môi giới	23.035.335.293	22.694.022.859
- Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.012.631	6.075.756
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.317.380.437	2.132.828.722
Cộng	27.353.728.361	24.832.927.337

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nhân viên quản lý	16.311.180.084	18.513.218.699
- Chi phí vật liệu quản lý	29.354.405	117.707.612
- Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	41.287.514	88.553.595
- Chi phí khấu hao TSCĐ	304.848.659	322.920.940
- Chi phí thuế, phí, lệ phí, thuê đất	10.568.997	6.845.400
- Chi phí dự phòng	1.994.624.105	1.129.361.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.662.829.286	2.176.982.269
- Chi phí bằng tiền khác	1.708.572.712	539.828.213
Cộng	24.063.265.762	22.895.417.728

7. Chi phí sản xuất theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	29.354.405	117.707.612
- Chi phí nhân công	16.311.180.084	18.513.218.699
- Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	42.300.145	6.075.756
- Khấu hao tài sản cố định	6.003.131.088	7.414.070.269
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.137.718.820	60.064.363.638
- Chi phí bằng tiền khác	3.782.870.855	2.874.561.410
Cộng	77.306.555.397	88.989.997.384

8. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thu tiền phạt hợp đồng	176.958.538	948.715.259
- Tiền điện nước thu hộ	79.157.132	238.204.958
- Lãi phạt chậm nộp	741.213.794	2.173.015.754
- Phí chuyển nhượng	955.318.636	-
- Thu nhập khác	238.494.322	228.293.977
Cộng	2.191.142.422	3.588.229.948

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

9. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	-	12.749.911
- Phạt vi phạm hành chính	500.000.000	-
- Phạt chậm nộp thuế	6.597.631	-
- Xử lý công nợ, chi phí dự án không thực hiện	1.192.959.951	1.013.949.290
- Các khoản chi phí khác	1.260.522.199	304.494.179
Cộng	2.960.079.781	1.331.193.380

10. Chi phí thuế TNDN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	10.979.573.935	(13.042.298.984)
Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	4.476.505.415	11.200.462.047
- Chi phí không hợp lệ	2.460.192.128	160.446.733
- Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	2.016.313.287	11.040.015.314
Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	-	(3.055.526.889)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(3.055.526.889)
Thu nhập chịu thuế trong năm	15.456.079.350	(1.841.836.937)
- Thu nhập từ kinh doanh Bất động sản	35.040.970.704	24.884.989.876
- Thu nhập từ hoạt động khác	(19.584.891.354)	(26.726.826.813)
Chuyển lỗ các năm trước	(33.232.648.999)	(19.037.081.288)
Thu nhập tính thuế/(Lỗ được chuyển)	(17.776.569.649)	(23.934.445.114)
- Kinh doanh Bất động sản	1.808.321.705	5.847.908.588
- Hoạt động khác	(19.584.891.354)	(29.782.353.702)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	-	1.169.581.718
- Thuế TNDN của kinh doanh Bất động sản	-	1.169.581.718
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	1.169.581.718

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Thông tin về lãi cơ bản trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan

<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Công ty Cổ phần Apec Land Huế	Công ty con
- Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Công ty con
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty con
- Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy	Công ty con
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Giáo dục UEP	Công ty con
- Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI	Công ty con
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Công ty liên kết
- Công ty Cổ phần Giáo dục PVF - CAND	Công ty liên kết
- Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	Công ty liên kết của công ty con
- Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Contana	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	Bên liên quan của Thành viên quản lý chủ chốt
- Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản	Công ty nhận vốn góp
- Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ	Công ty nhận vốn góp
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hà Nội	Công ty nhận vốn góp

Thu nhập của ban Giám đốc

	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	81.915.774
Ông Đinh Quốc Đức	Thành viên HĐQT	60.000.000	63.841.000
Ông Hồ Xuân Vinh	Thành viên HĐQT	60.000.000	72.957.645
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên HĐQT	276.239.250	38.548.387
Bà Nguyễn Phương Dung	Tổng Giám đốc	539.883.790	371.610.726
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Trưởng Ban kiểm soát	36.000.000	38.304.000
Bà Đinh Thị Thu Hằng	Thành viên Ban kiểm soát	24.000.000	25.536.000
Bà Trần Thúy Hà	Kế toán trưởng (Bỏ nhiệm ngày 01/07/2025)	238.829.470	-
Bà Vũ Thị Thanh Loan	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 01/07/2025)	189.068.980	412.271.924
Cộng		<u>1.544.021.490</u>	<u>1.104.985.456</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu từ các bên liên quan	28.093.888.060	5.741.481.816
- Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	37.453.703	527.906.153
- Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	22.347.542.601	395.518.519
- Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	545.000.000	18.057.144
- Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	5.163.891.756	4.800.000.000
Mua hàng từ các bên liên quan	2.778.459.552	3.644.082.857
- Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	558.196.722	133.646.026
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	600.622.721	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	1.408.241.597	1.406.437.584
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	7.533.400	384.760.846
- Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	375.868.705	18.057.144
- Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	428.619.128	1.701.181.257

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

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

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng với bên liên quan	76.015.634.796	45.490.905.933
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	3.243.667.323	2.337.614.168
- Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	-	216.570.531
- Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	12.248.318.644	427.160.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	38.397.532.596	22.661.745.001
- Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	599.500.000	-
- Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	21.526.616.233	19.847.816.233
Phải thu khác với bên liên quan	155.345.932.451	67.660.029.612
- Công ty Cổ phần Giáo dục E-Academy	3.444.878	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	941.629.583	8.595.534.905
- Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	254.612.160	1.706.223.119
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	132.734.536.987	36.149.068.494
- Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	8.177.280.219	7.890.358.009
- Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	13.234.428.624	13.318.845.085
Phải trả người bán với bên liên quan	45.327.487.273	45.092.238.680
- Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	87.900.302	147.232.777
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	660.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	43.740.263.983	43.901.675.948
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	100.460.864	234.935.072
- Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Bất động sản Mandala	433.137.862	19.682.287
- Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	305.724.262	788.712.596
Phải trả khác với bên liên quan	20.443.098.866	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	19.996.263.014	-
- Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	446.835.852	-
Phải thu từ cho vay các bên liên quan	8.678.500.000	85.566.500.000
- Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI	8.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	-	9.888.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	-	7.000.000.000
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	678.500.000	678.500.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	-	68.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

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

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí phải trả các bên liên quan	9.249.589.041	8.064.246.575
- Công ty Cổ phần Apec Land Huế	8.687.753.425	7.562.410.959
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	246.082.192	186.082.192
- Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	80.136.986	80.136.986
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	235.616.438	235.616.438
Các khoản vay từ bên liên quan	137.857.622.354	120.057.622.354
- Công ty Cổ phần Apec Land Huế	70.857.622.354	119.857.622.354
- Công ty Cổ phần Giáo dục PVF - CAND	67.000.000.000	-
- Bà Vũ Thị Phương Mai	-	200.000.000

2. Tài sản cho thuê hoạt động

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

Các tài sản cho thuê hoạt động bao gồm:

	31/12/2025	01/01/2025
Từ 1 năm trở xuống	5.016.000.000	4.800.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	10.032.000.000	12.000.000.000
Cộng	15.048.000.000	16.800.000.000

Các tài sản cho thuê hoạt động bao gồm:

- Cho Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala - Chi nhánh Bắc Giang thuê toàn bộ mặt bằng, trang thiết bị, cơ sở vật chất và tiện ích tại tòa nhà chung cư hỗn hợp OCT8A Mandala Luxury Apartment – thuộc dự án APEC.AQUA PARK tại số 55 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Ngô Quyền, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang với giá thuê 218.000.000 VND/tháng. Thời hạn cho thuê là 5 năm, tính từ ngày 01/01/2023.
- Cho Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala - Chi nhánh Phú Yên thuê toàn bộ mặt bằng, trang thiết bị, cơ sở vật chất và tiện ích tại tòa nhà thuộc dự án APEC Mandala Wyndham Phú Yên tại Đại lộ Hùng Vương, Phường 7, TP Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên với giá thuê 200.000.000 VND/tháng. Thời hạn cho thuê là 5 năm, tính từ ngày 01/01/2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

3. Các cam kết thuê tài sản

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Từ 1 năm trở xuống	15.173.654.016	15.502.987.990
Trên 1 năm đến 5 năm	22.362.917.878	22.885.153.189
Cộng	<u>37.536.571.894</u>	<u>38.388.141.179</u>

Các cam kết thuê hoạt động bao gồm:

- Thuê từ các chủ sở hữu 88 căn hộ condotel thuộc dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên với tổng giá thuê trong năm là 10.857406.360 VND. Thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ (tháng 3 năm 2022), lãi suất áp dụng theo cam kết tương ứng 7% - 12%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế GTGT).
- Thuê từ các chủ sở hữu 6 căn hộ chung cư thuộc dự án Apec Aqua Park Bắc Giang với tổng giá thuê trong năm là 1.683.784.923 VND. Thời hạn thuê từ 05 đến 08 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ (năm 2021), lãi suất áp dụng theo cam kết tương ứng 13%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế GTGT).
- Thuê từ các chủ sở hữu 1 căn hộ chung cư thuộc dự án Apec Aqua Park Bắc Giang với tổng giá thuê trong năm là 184.462.733 VND. Thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ (23/03/2023), lãi suất áp dụng theo cam kết tương ứng 8%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế GTGT).
- Thuê từ các chủ sở hữu 20 căn hộ chung cư thuộc dự án Apec Aqua Park Bắc Giang. Thời hạn thuê trong vòng 02 năm nhưng không quá tháng 03 năm 2027, kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ (tháng 11 năm 2024), cam kết trả thu nhập cố định hàng tháng từ 7.000.000 đến 15.000.000 VND/tháng tùy căn hộ.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

5. Số liệu so sánh

Là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Sắc

Phụ trách kế toán

Trần Thúy Hà

Tổng Giám đốc

Nguyễn Phương Dung

