

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT	6 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 – 55

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 được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi là “Nhóm 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 trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này 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 Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Phương Dung	Tổng Giám đốc Người đại diện theo pháp luật
-----------------------	--

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 NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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;
- Thực hiện các xét 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Nhóm 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: 678/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 được gọi là “Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 11 tháng 05 năm 2026, từ trang 06 đến trang 55 bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực hợp lý, xét trên những khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương và các công ty con tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Nhóm Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác và kiểm toán viên đã đưa Ý kiến kiểm toán ngoại trừ về báo cáo tài chính này theo Báo cáo kiểm toán số 2.0399/25/TC-AC ngày 31/03/2025. Nội dung ngoại trừ liên quan đến khả năng thu hồi về số dư gốc và lãi cho vay một số bên liên quan với số tiền lần lượt là 103.188.000.000 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 hợp nhất 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 Thương

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5801-2023-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.440.969.527.000	1.650.383.881.691
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	70.779.234.618	119.293.475.919
Tiền	111		30.779.234.618	34.293.475.919
Các khoản tương đương tiền	112		40.000.000.000	85.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	252.065.250.421	225.584.935.971
Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	6.764.115.000	6.764.115.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(4.904.276.857)	(5.054.591.307)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	250.205.412.278	223.875.412.278
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		281.113.719.631	432.911.250.520
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	180.278.566.275	117.919.403.567
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	37.113.060.659	13.043.530.636
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	8.149.290.000	103.866.500.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	62.282.332.563	202.796.722.078
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(6.709.529.866)	(4.714.905.761)
Hàng tồn kho	140	V.8	804.474.237.479	835.165.421.387
Hàng tồn kho	141		804.474.237.479	835.165.421.387
Tài sản ngắn hạn khác	150		32.537.084.851	37.428.797.894
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	16.956.261.132	16.909.351.489
Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.314.504.266	18.288.902.802
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	1.266.319.453	2.230.543.603

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		754.230.820.648	519.198.779.196
Các khoản phải thu dài hạn	210		223.241.965.265	90.310.765.010
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	5.865.791.413	10.277.562.197
Phải thu dài hạn khác	216	V.6	217.376.173.852	80.033.202.813
Tài sản cố định	220		22.730.591.188	16.936.410.272
Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	22.469.908.813	16.839.233.842
- Nguyên giá	222		36.767.441.814	28.998.498.277
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.297.533.001)	(12.159.264.435)
Tài sản cố định vô hình	227	V.10	260.682.375	97.176.430
- Nguyên giá	228		673.304.000	449.728.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(412.621.625)	(352.551.570)
Bất động sản đầu tư	230	V.12	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		62.613.399.865	66.898.639.208
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	62.613.399.865	66.898.639.208
Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	262.604.345.365	86.555.949.563
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	258.052.805.365	86.555.949.563
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	V.2d	14.051.540.000	9.500.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(9.500.000.000)	(9.500.000.000)
Tài sản dài hạn khác	260		14.881.216.465	23.836.203.396
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	12.759.152.069	23.836.203.396
Lợi thế thương mại	269		2.122.064.396	-
TỔNG TÀI SẢN	270		2.195.200.347.648	2.169.582.660.887

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.268.821.178.421	1.260.248.616.456
Nợ ngắn hạn	310		1.132.929.638.714	1.077.970.454.432
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	77.193.307.629	87.858.463.095
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	51.159.039.615	121.769.082.210
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	4.680.986.126	524.356.231
Phải trả người lao động	314		3.317.237.514	2.337.463.239
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	164.223.396.031	152.624.267.268
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		46.363.636	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	156.362.068.501	155.064.542.162
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	675.849.249.766	557.694.290.331
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		97.989.896	97.989.896
Nợ dài hạn	330		135.891.539.707	182.278.162.024
Phải trả dài hạn khác	337	V.18	46.018.404.475	45.935.397.112
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	80.861.100.000	128.534.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341	V.19	9.012.035.232	7.808.764.912
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		926.379.169.227	909.334.044.431
Vốn chủ sở hữu	410	V.21	926.379.169.227	909.334.044.431
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		52.202.091.271	43.526.456.028
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		43.526.456.028	65.802.194.996
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		8.675.635.243	(22.275.738.968)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		33.337.317.956	24.967.828.403
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.195.200.347.648	2.169.582.660.887

Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng

Trần Thúy Hà

Tổng Giám đốc

Nguyễn Phương Dung



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	266.995.747.745	209.580.465.103
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	2.777.778	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	266.992.969.967	209.580.465.103
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	151.771.710.090	133.987.687.133
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		115.221.259.877	75.592.777.970
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	24.430.772.422	25.073.635.297
Chi phí tài chính	22	VI.4	52.377.597.348	58.058.128.399
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		50.060.182.319	51.744.930.032
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(10.773.304.198)	(2.325.008.361)
Chi phí bán hàng	25	VI.5	27.652.390.692	24.837.556.967
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	34.938.250.862	32.494.227.304
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13.910.489.199	(17.048.507.764)
Thu nhập khác	31	VI.8	2.796.851.412	4.773.891.186
Chi phí khác	32	VI.9	3.480.974.848	3.028.809.286
Lợi nhuận khác	40		(684.123.436)	1.745.081.900
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.226.365.763	(15.303.425.864)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	4.532.790.137	1.307.464.654
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V.19	1.203.270.320	5.546.719.117
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.490.305.306	(22.157.609.635)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		8.675.635.243	(22.275.738.968)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.185.329.937)	118.129.333
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	103	(265)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	103	(265)

Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu


Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng


Trần Thúy Hà

Tổng Giám đốc


Nguyễn Phương Dung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	13.226.365.763	(15.303.425.864)
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ, Bất động sản đầu tư	02	6.417.862.247	8.208.019.101
Các khoản dự phòng	03	1.994.624.105	3.886.476.800
(Lãi) hoạt động đầu tư	05	(24.430.598.130)	(25.073.635.297)
Chi phí lãi vay	06	50.060.182.319	51.744.930.032
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	47.268.436.304	23.462.364.772
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	(41.200.002.986)	26.649.538.754
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	118.367.104.284	79.711.574.584
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(49.990.150.897)	(97.247.985.919)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	11.030.141.684	14.768.528.021
Tiền lãi vay đã trả	14	(31.956.535.952)	(34.141.028.930)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(137.882.936)	(5.528.131.824)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	802.017.333	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.737.695.873)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	51.445.430.961	7.674.859.458
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.363.454.469)	(57.000.000)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(199.081.336.223)	(119.830.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	232.147.817.809	167.350.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(220.867.597.901)	-
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	12.908.573.047	15.499.567.131
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(173.161.731.697)	62.962.567.131

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	2.720.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33	356.917.172.041	336.398.352.370
Tiền trả nợ gốc vay	34	(286.435.112.606)	(350.361.790.366)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	73.202.059.435	(13.963.437.996)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(48.514.241.301)	56.673.988.593
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 V.1	119.293.475.919	62.619.487.326
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 V.1	70.779.234.618	119.293.475.919

Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu


Ngô Thị Thanh Sắc

Kế toán trưởng


Trần Thúy Hà



Nguyễn Phương Dung

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất 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 gọi tắt 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.

Cổ phiếu Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là API.

Vốn điều lệ Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 840.839.760.000 đồng được chia thành 84.083.976 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/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 của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) tại ngày 31/12/2025 là 72 người (tại ngày 01/01/2025 là 73 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Nhóm 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 Nhóm Công ty thường trên 12 tháng.

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

5. Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 6 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tên Công ty đầu tư	Nơi thành lập hoạt động	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ 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%
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	100,00%	100,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

5. Cấu trúc Công ty (tiếp)

Tên Công ty đầu tư	Nơi thành lập hoạt động	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản	55,00%	55,00%
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	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	64,00%	64,00%
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	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	58,82%	58,82%
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	Dịch vụ viễn thông	79,71%	79,71%

Tình hình hoạt động của các Công ty con trong năm:

Tên Công ty	Tình trạng
Công ty Cổ phần Apec Land Huế	Hoạt động sản xuất kinh doanh có lãi trong năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Túc Duyên	Đang chờ giải thể
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Chưa hoạt động, chưa có doanh thu
Công ty Cổ phần Giáo dục E-ACADEMY	Hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn giáo dục UEP	Hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong năm
Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI	Hoạt động sản xuất kinh doanh bị lỗ trong năm

Các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

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 Dream Works Việt Nam	TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	25,08%	25,08%
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%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

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

Số liệu so sánh là số liệu trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và hoàn toàn có thể so sánh được.

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Nhóm Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2. Đơn vị tiền tệ

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND) do các giao dịch chủ yếu bằng đồng Việt Nam.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (Thông tư 200), và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 (Thông tư 53) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Công ty tuân thủ Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 (Thông tư 202), hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200, Thông tư 53 và Thông tư 202, các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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 hợp nhất này:

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Nhóm Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con. Các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư giữa Công ty mẹ và công ty con được loại trừ khi lập báo cáo tài chính.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Giá trị khoản mục đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

4. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 dồn tích, được xác định tại thời điểm cuối mỗi kỳ tính lãi và tại ngày 31/12/2025, căn cứ theo lãi suất và kỳ hạn của từng hợp đồng tiền gửi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

4. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

4. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

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

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

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

5. Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

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 Nhóm Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Nhóm 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 nợ phải thu khó đòi được Nhóm Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

6. Hàng tồn kho

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

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

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

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

7. Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm 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	Số năm khấu hao
- Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50
- Máy móc, thiết bị	03 - 05
- Phương tiện vận tải	10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03
- Tài sản cố định khác	03 - 15

9. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

10. Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Nhóm 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 (căn hộ khách sạn, shop house và cơ sở hạ tầng) là 44 - 50 năm.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm 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.

12. Các khoản nợ phải trả, 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

12. Các khoản nợ phải trả, chi phí phải trả (tiếp)

- 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 Nhóm 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. Vay và chi phí đi vay

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

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

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

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

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 là các khoản mục phi tiền tệ khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Nhóm Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Nhóm 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;
- Nhóm Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Chính sách bàn giao và thu hồi căn hộ

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

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

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 Nhóm 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.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

16. Ghi nhận 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

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

17. Thuế (tiếp)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

18. Các 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.

**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 HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
Mẫu số B 09 – DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

19. Báo cáo bộ phận

Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý do Nhóm Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên lãnh thổ Việt Nam.

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	1.981.789	24.509.069
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.667.863.227	34.159.064.240
- Tiền gửi tại Công ty chứng khoán (*)	109.389.602	109.902.610
- Các khoản tương đương tiền (**)	40.000.000.000	85.000.000.000
Cộng	70.779.234.618	119.293.475.919

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) 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)	3.924.805.000
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	3.920.700.000	1.362.910.000	(2.557.790.000)	3.920.700.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	4.105.000	2.893.650	(1.211.350)	4.105.000
Cổ phiếu không niêm yết (*)	2.839.310.000		(2.345.275.507)	2.839.310.000
- Công ty Cổ phần Len Hà Đông	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
Cộng	6.764.115.000		(4.904.276.857)	6.764.115.000
				(2.709.315.800)
				(2.707.150.000)
				(2.165.800)
				(2.345.275.507)
				(2.138.120.000)
				(207.155.507)
				(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)
- b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	250.205.412.278	250.205.412.278	223.875.412.278	223.875.412.278
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	250.205.412.278	250.205.412.278	223.875.412.278	223.875.412.278
Cộng	250.205.412.278	250.205.412.278	223.875.412.278	223.875.412.278

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng được gửi tại các Ngân hàng Thương mại có phần với lãi suất từ 4,0 %/năm đến 6,0 %/năm.

Giá trị các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn được trình bày tại Thuyết minh số V.20.

- c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị tính theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Giá trị tính theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND
- Công ty Cổ phần Thương Mại và Du Lịch Kim Bôi	186.052.805.365	191.942.160.000	79.566.830.689	81.672.000.000
- Công ty Cổ phần Dream Works Việt Nam	-	10.000.000.000	6.989.118.874	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Giáo dục PVF - CAND	72.000.000.000	72.000.000.000	-	-
Cộng	258.052.805.365	273.942.160.000	86.555.949.563	91.672.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

2. Các khoản đầu tư tài chính (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 Dream Works Việt Nam	TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	25,08%	25,08%
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%

d) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
- Công ty Cổ phần Quản lý Khách Sạn và Dịch Vụ Mandala	8.000.000.000	(8.000.000.000)	8.000.000.000	(8.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hà Nội	4.551.540.000	-	-	-
Cộng	14.051.540.000	(9.500.000.000)	(*) 9.500.000.000	(9.500.000.000)

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

2. Các khoản đầu tư tài chính (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 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%

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	180.278.566.275	(213.477.095)	117.919.403.567	(213.477.095)
- Dự án Royal Park Huế	76.543.968.397	-	41.087.213.823	-
- Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	28.407.054.434	-	20.244.248.823	-
- Dự án Mandala Wyndham Phú Yên	38.346.648.816	-	24.776.986.396	-
- Dự án Đa Hội	8.692.247.980	-	8.692.247.980	-
- Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	21.526.616.233	-	19.847.816.233	-
- Các đối tượng khác	6.762.030.415	(213.477.095)	3.270.890.312	(213.477.095)
b) Dài hạn	5.865.791.413	-	10.277.562.197	-
- Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	5.865.791.413	-	10.277.562.197	-
Cộng	186.144.357.688	(213.477.095)	128.196.965.764	(213.477.095)

Trong đó, Phải thu của khách hàng là các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số VII.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty TNHH Công nghệ AZT Việt Nam	20.040.100.300	-	-	-
- Công ty Cổ phần Kiến trúc Quốc tế	900.000.000	(900.000.000)	900.000.000	(900.000.000)
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam	1.743.437.500	-	-	-
- Các đối tượng khác	14.429.522.859	(229.361.000)	12.143.530.636	(229.361.000)
Cộng	37.113.060.659	(1.129.361.000)	13.043.530.636	(1.129.361.000)

5. Phải thu từ cho vay ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Bà Nguyễn Thị Bốn	2.470.790.000	-	-	-
- Ông Võ Quang Hưng	5.000.000.000	-	-	-
- 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)	678.500.000	(678.500.000)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	-	-	86.300.000.000	-
Cộng	8.149.290.000	(678.500.000)	103.866.500.000	(678.500.000)

Trong đó, Phải thu từ cho vay các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số VII.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Tạm ứng	16.732.605.278	(1.373.160.085)	100.166.644.020	(1.373.160.085)
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	11.479.283.582	-	11.477.283.582	-
- Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay khác	6.098.873.009	-	50.568.054.849	-
- Các khoản phải thu khác	27.971.570.694	(2.975.031.686)	40.584.739.627	(980.407.581)
+ 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 Xứ lý Môi trường Từ Sơn - Hợp tác kinh doanh các dự án Nhà máy rác thải (ii)	7.944.624.105	(1.994.624.105)	-	-
+ Ban quản lý khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế	-	-	22.408.880.000	-
+ Thuế TNDN tạm nộp 1% của BDS	5.082.711.606	-	2.957.474.709	-
+ Các khoản khác	6.766.954.764	(980.407.581)	7.328.026.909	(980.407.581)
Cộng	62.282.332.563	(4.348.191.771)	202.796.722.078	(2.353.567.666)

Trong đó, Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số VII.1.

- (i) Khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty TNHH Xứ 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 Xứ 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, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên với giá chuyển nhượng 6.000.000.000 đồng.

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
6. Phải thu khác (tiếp)				
b. Phải thu dài hạn khác				
- Ký cược, ký quỹ	53.754.591.162	-	40.930.440.978	-
+ Ký quỹ thực hiện Dự án Dubai Ninh Thuận tại Sơ Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận (nay hợp nhất vào Sơ tài chính tỉnh Khánh Hòa)	39.221.822.748	-	39.221.822.748	-
+ Công ty đầu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn (i)	12.491.518.414	-	-	-
+ Ký cược, ký quỹ khác	2.041.250.000	-	1.708.618.230	-
- Các khoản phải thu khác	163.621.582.690	-	39.102.761.835	-
+ Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn - Hợp tác kinh doanh các dự án Nhà máy rác thải	-	-	7.944.624.105	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group - Hợp tác kinh doanh Dự án Mường Lò (ii)	132.463.444.960	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala - Ủy thác đầu tư (iii)	12.000.000.000	-	12.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên - Hợp tác kinh doanh tại Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên (iv)	19.158.137.730	-	19.158.137.730	-
Cộng	217.376.173.852	-	80.033.202.813	-

Trong đó, Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số VII.1.

(i) Khoản đặt cọc tại Công ty đầu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn nhằm mục đích tham gia đấu giá tài sản là cáp quang thuộc Dự án Hệ thống truyền tải điện của Công ty Truyền tải Điện 1, gồm Lô số 1 (Đường dây 500kV Bắc – Nam mạch 1) và Lô số 52 (Đường dây 500kV Tây Hà Nội – Thường Tín).

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 HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***6. Phải thu khác (tiếp)**

- (ii) 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 cùng 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 để 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 bán giao sản phẩm tối đa 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- (iii) 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.
- (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.

7. Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2025		01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng đã trích lập VND	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng đã trích lập VND
- Công ty Cổ phần Chứng Khoán Châu Á - Thái Bình Dương	678.500.000	-	678.500.000	678.500.000	-	678.500.000
- Công ty Cổ phần Kiến trúc Quốc tế	900.000.000	-	900.000.000	900.000.000	-	900.000.000
- Công ty TNHH Xử lý Môi trường Từ Sơn	7.994.624.105	6.000.000.000	1.994.624.105	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư DPA	634.500.000	-	634.500.000	634.500.000	-	634.500.000
- Các khoản phải thu tại Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên	1.469.523.710	-	1.469.523.710	1.469.523.710	-	1.469.523.710
- Các đối tượng khác	1.032.382.051	-	1.032.382.051	1.032.382.051	-	1.032.382.051
Cộng	12.709.529.866	6.000.000.000	6.709.529.866	4.714.905.761	-	4.714.905.761

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

8. 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	683.302.986.325	-	655.257.449.649	-
+ 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 Royal Park Huế	340.510.978.104	-	314.771.348.953	-
+ Dự án Dubai Ninh Thuận	46.582.128.166	-	46.561.022.437	-
+ Các Dự án khác	18.286.273.920	-	19.130.806.899	-
- 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	804.474.237.479	-	835.165.421.387	-

**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 HỢP NHẤT**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
Mẫu số B 09 – DN/HN**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***9. Chi phí trả trước**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn	16.956.261.132	16.909.351.489
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	46.909.643	-
- Chi phí môi giới bán căn hộ	16.909.351.489	16.909.351.489
b. Dài hạn	12.759.152.069	23.836.203.396
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	516.479.133	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 Aqua Park Bắc Giang (Tòa OCT8)	2.367.319	2.282.106.736
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên (Condotel)	11.991.390.429	19.168.264.133
+ Dự án khác	193.967.688	1.244.284.892
- Chi phí trả trước dài hạn khác	54.947.500	-
Cộng	29.715.413.201	40.745.554.885

10. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2025	449.728.000	449.728.000
- Mua trong năm	223.576.000	223.576.000
31/12/2025	673.304.000	673.304.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2025	(352.551.570)	(352.551.570)
- Khấu hao trong năm	(60.070.055)	(60.070.055)
31/12/2025	(412.621.625)	(412.621.625)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	97.176.430	97.176.430
31/12/2025	260.682.375	260.682.375

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất 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	20.802.922.115	110.633.500	4.077.224.637	468.485.516	3.539.232.509	28.998.498.277
- Mua trong năm	-	6.534.927.375	638.888.889	-	595.127.273	7.768.943.537
31/12/2025	20.802.922.115	6.645.560.875	4.716.113.526	468.485.516	4.134.359.782	36.767.441.814
HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2025	(7.152.231.437)	(108.042.042)	(3.314.393.138)	(458.069.637)	(1.126.528.181)	(12.159.264.435)
- Khấu hao trong năm	(1.155.016.791)	(519.813.121)	(308.901.935)	(10.415.879)	(144.120.840)	(2.138.268.566)
31/12/2025	(8.307.248.228)	(627.855.163)	(3.623.295.073)	(468.485.516)	(1.270.649.021)	(14.297.533.001)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	13.650.690.678	2.591.458	762.831.499	10.415.879	2.412.704.328	16.839.233.842
31/12/2025	12.495.673.887	6.017.705.712	1.092.818.453	-	2.863.710.761	22.469.908.813

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

12. 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
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	744.940.947	744.940.947
- Phân loại lại thành hàng hóa bất động sản	(65.585.940.487)	-	(65.585.940.487)
31/12/2025	3.144.017.441	179.066.367.601	182.210.385.042
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
- Phân loại lại thành hàng hóa bất động sản	(2.559.013.919)	-	(2.559.013.919)
31/12/2025	186.660.738	13.864.421.804	14.051.082.542
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	66.378.867.796	168.281.943.951	234.660.811.747
31/12/2025	2.957.356.703	165.201.945.797	168.159.302.500

Danh mục Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 bao gồm:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
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 Phú Yên	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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
Mẫu số B 09 – DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

13. 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	3.912.762.594	8.198.001.937
Cộng	62.613.399.865	66.898.639.208

(*) 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.

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Khách hàng mua bất động sản	51.159.026.611	121.769.081.945
+ Dự án Royal Park Huế	20.985.837.894	20.052.383.321
+ Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang	25.061.559.614	25.354.309.164
+ Dự án Mandala Wyndham Phú Yên	4.773.842.067	71.075.343.689
+ Dự án Đa Hội	337.787.036	4.773.842.067
+ Dự án Mũi Né	-	513.203.704
- Các đối tượng khác	13.004	265
Cộng	51.159.039.615	121.769.082.210

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 HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***15. 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 Đầu Tư IDJ Việt Nam	44.928.870.440	44.928.870.440	45.090.282.405	45.090.282.405
- Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế	5.445.345.424	5.445.345.424	5.035.779.659	5.035.779.659
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Hoàng Phú	2.544.024.142	2.544.024.142	2.578.531.478	2.578.531.478
- Công ty Cổ phần Giải pháp	2.548.678.445	2.548.678.445	1.598.349.316	1.598.349.316
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Công nghệ Thông minh	2.419.291.198	2.419.291.198	3.224.462.938	3.224.462.938
- Công ty TNHH Xây dựng Nhóm Kính Việt Tech	1.168.023.173	1.168.023.173	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	1.617.831.418	1.617.831.418
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hợp nhất	-	-	4.893.777.768	4.893.777.768
- Các đối tượng khác	16.521.243.389	16.521.243.389	22.651.424.940	22.651.424.940
Cộng	77.193.307.629	77.193.307.629	87.858.463.095	87.858.463.095

Trong đó, Phải trả người bán ngắn hạn từ các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số VII.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/khấu trừ trong năm	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	44.474.223	1.266.319.453	16.134.789.070	15.878.089.517	301.173.776	1.266.319.453
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.874.625	964.224.150	4.821.773.604	137.882.936	3.791.541.143	-
- Thuế thu nhập cá nhân	408.007.383	-	2.991.749.288	2.811.485.464	588.271.207	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	143.881.695	143.881.695	-	-
- Các loại thuế khác	-	-	21.091.005	21.091.005	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	19.008.841	19.008.841	-	-
Cộng	524.356.231	2.230.543.603	24.132.293.503	19.011.439.458	4.680.986.126	1.266.319.453

**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 HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
Mẫu số B 09 – DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Chi phí lãi vay	101.473.948.898	82.729.726.575
- 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
Cộng	164.223.396.031	152.624.267.268

Trong đó, Chi phí phải trả từ các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số VII.1.

18. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Kinh phí Công đoàn	259.244.546	249.796.447
- Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	83.120	2.852.000
- Nhận tiền góp vốn các dự án(*)	127.619.188.862	127.864.853.868
<i>Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên</i>	46.760.720.298	46.760.720.298
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	25.228.678.419	25.168.974.612
<i>Dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên</i>	45.442.013.450	45.442.013.450
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	1.413.841.784	403.756.297
<i>Dự án Khu công nghiệp Đa Hội</i>	8.773.934.911	10.089.389.211
- Thu hộ kinh phí bảo trì	24.279.294.122	20.916.120.555
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	6.703.496.904	3.656.110.129
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	17.575.797.218	17.260.010.426
- Nhận đặt cọc mua nội thất Dự án Mũi Né	112.370.000	518.505.000
- Nhận ký quỹ ký cược	1.421.126.093	3.005.000.000
- Cổ tức phải trả	656.640.000	656.640.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.014.121.758	1.850.774.292
Cộng	156.362.068.501	155.064.542.162

Trong đó, chi phí phải trả từ các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số VII.1.

(*) 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

18. Phải trả khác (tiếp)

b. Dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Nhận đặt cọc mua bất động sản Dự án KĐT số 5 phường Túc Duyên	45.860.005.476	45.860.005.476
- Nhận ký quỹ ký cược	158.398.999	75.391.636
Cộng	46.018.404.475	45.935.397.112

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế TNDN hoãn lại phải trả đầu năm	7.808.764.912	2.262.045.795
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh	1.203.270.320	5.546.719.117
- Phát sinh từ dự phòng đầu tư của Công ty mẹ vào các Công ty con	1.203.270.320	5.546.719.117
Thuế TNDN hoãn lại phải trả cuối năm	9.012.035.232	7.808.764.912

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là 20%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. Vay và nợ thuế tài chính

	31/12/2025		01/01/2025			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm		
	VND	VND	VND	VND		
a) Vay ngắn hạn	675.849.249.766	675.849.249.766	400.695.754.231	282.540.794.796	557.694.290.331	557.694.290.331
Vay ngắn hạn	567.933.149.766	567.933.149.766	292.811.472.040	243.836.912.605	518.958.590.331	518.958.590.331
- Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND (1)	67.000.000.000	67.000.000.000	67.000.000.000	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân (2)	152.489.696.415	152.489.696.415	197.199.666.378	208.944.412.605	164.234.442.642	164.234.442.642
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	12.491.518.414	12.491.518.414	12.491.518.414	-	-	-
- Vay ngắn hạn cá nhân phục vụ đầu tư (4)	325.000.000	325.000.000	-	-	325.000.000	325.000.000
- Vay ngắn hạn các cá nhân phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh (5)	322.505.034.937	322.505.034.937	2.495.887.248	-	320.009.147.689	320.009.147.689
- Vay ngắn hạn các cá nhân khác (6)	13.121.900.000	13.121.900.000	13.624.400.000	34.892.500.000	34.390.000.000	34.390.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả các cá nhân khác (6)	107.916.100.000	107.916.100.000	107.884.282.191	38.703.882.191	38.735.700.000	38.735.700.000
b) Vay dài hạn	80.861.100.000	80.861.100.000	64.105.700.001	111.778.600.001	128.534.000.000	128.534.000.000
- Vay dài hạn các cá nhân khác (6)	80.861.100.000	80.861.100.000	64.105.700.001	111.778.600.001	128.534.000.000	128.534.000.000
Cộng	756.710.349.766	756.710.349.766	464.801.454.232	394.319.394.797	686.228.290.331	686.228.290.331

(1) Khoản vay giữa CTCP Giáo dục PVF-CAND với Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á- Thái Bình Dương theo hợp đồng vay vốn số 02/2025/HĐVV/PVF-API tháng 11 năm 2025 cấu, khoản vay trên không có lãi suất và tài sản đảm bảo.

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 HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp)
- (2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân của Công ty Cổ phần APEC Land Hué để bù đắp thiếu hụt thanh toán (vốn ngắn hạn) tạm thời với lãi suất thả nổi. Khoản vay này được đảm bảo bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng của Công ty Cổ phần APEC Land Hué với giá trị 206.390.000.000 đồng tại ngày 31/12/2025.
- (3) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Hà Nội của Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI theo hợp đồng tín dụng số 01/2025/17798820/HDTĐ ký ngày 02/10/2025 để đặt cọc cho Công ty đầu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn với số tiền 12.491.518.414 đồng với thông tin như sau:
- Thời hạn vay: 11 tháng
 - Lãi suất cho vay áp dụng cho kỳ đầu tiên, được áp dụng từ ngày giải ngân đến ngày 01/01/2026: 7%/năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần vào ngày mùng 01 (một) của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất. Lãi suất tiết kiệm cá nhân có kỳ hạn 6 tháng theo thông báo của BIDV Hà Nội tại thời điểm điều chỉnh (+) 4%/năm.
 - Tài sản cầm cố là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng của Công ty Cổ phần Viễn thông MERA AI.
- (4) Khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần APEC Land Hué với các cá nhân để thực hiện đầu tư mở đất với lãi suất 0%/năm, phát sinh từ năm 2011 và không xác định rõ thời hạn vay.
- (5) Các hợp đồng vay cá nhân của Công ty Cổ phần APEC Land Hué để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất cố định 6%/năm. Các hợp đồng đều gắn liền với Bản đăng ký nguyện vọng mua bất động sản dự án Royal Park Hué và vẫn bán thỏa thuận về việc các cá nhân được rút một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay đã giải ngân để bù trừ với nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng mua bán bất động sản đã đăng ký. Lãi suất cho vay sẽ tự động điều chỉnh giảm xuống mức 0%/năm đối với phần vốn cho vay đã rút để thanh toán, bù trừ với hợp đồng mua bán, phần vốn vay còn lại (nếu có) chưa bù trừ sẽ tiếp tục tính lãi theo quy định của hợp đồng vay. Hợp đồng vay sẽ tự động chấm dứt nếu toàn bộ khoản vay đã được sử dụng để bù trừ nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng mua bán bất động sản.
- (6) Khoản vay được Công ty mẹ huy động vốn từ các cá nhân thông qua ký kết các hợp đồng vay vốn Asaving/ A-Exchange với các khách hàng do đối tác (gồm CTCP Tập đoàn Apec Group và CTCP Apec Finance) tìm kiếm và giới thiệu. Khách hàng tiến hành mua sản phẩm tài chính Asaving/ A-Exchange của Công ty dưới hình thức ký hợp đồng trực tiếp hoặc hợp đồng điện tử. Tài sản của bên cho vay được Công ty quản lý thông qua ứng dụng Apec Finance của 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

21. Vốn chủ sở hữu	a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu	Khoản mục	Vốn góp của	Lợi nhuận sau thuế	Lợi ích của cổ đông	Tổng cộng
			chủ sở hữu	chưa phân phối	không kiểm soát	VND
		01/01/2024	840.839.760.000	65.802.194.996	24.699.699.070	931.341.654.066
		- Tăng vốn trong năm trước	-	-	150.000.000	150.000.000
		- Lãi/Lỗ trong năm trước	-	(22.275.738.968)	118.129.333	(22.157.609.635)
		31/12/2024	840.839.760.000	43.526.456.028	24.967.828.403	909.334.044.431
		01/01/2025	840.839.760.000	43.526.456.028	24.967.828.403	909.334.044.431
		- Tăng vốn	-	-	2.720.000.000	2.720.000.000
		- Lãi/Lỗ trong năm nay	-	8.675.635.243	(1.185.329.937)	7.490.305.306
		- Tăng do bút toán hợp nhất từ giao dịch mua Công ty con trong năm	-	-	6.834.819.490	6.834.819.490
		31/12/2025	840.839.760.000	52.202.091.271	33.337.317.956	926.379.169.227

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

21. Vốn chủ sở hữu (tiếp)

b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	840.839.760.000	840.839.760.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	840.839.760.000	840.839.760.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

c) Cổ phiếu

	31/12/2025 CP	01/01/2025 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 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	266.995.747.745	209.580.465.103
- Doanh thu bán bất động sản	258.996.138.820	187.743.704.036
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	<i>160.342.854.894</i>	<i>84.522.648.208</i>
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	<i>57.774.657.290</i>	<i>103.221.055.828</i>
<i>Dự án Royal Park Huế</i>	<i>40.878.626.636</i>	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	92.278.771	-
- Doanh thu bán hàng hóa	1.775.825.885	16.668.489.482
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	6.131.504.269	5.168.271.585
Các khoản giảm trừ doanh thu	2.777.778	-
- Chiết khấu thương mại	2.777.778	-
Doanh thu thuần	266.992.969.967	209.580.465.103

Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan trình bày tại Thuyết minh số VII.1.

**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 HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
Mẫu số B 09 – DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn bán bất động sản	125.293.171.602	99.954.116.557
<i>Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang</i>	72.340.426.460	46.331.149.946
<i>Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên</i>	40.770.512.800	53.622.966.611
<i>Dự án Royal Park Huế</i>	12.182.232.342	-
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.105.017.935	911.949.408
- Giá vốn hàng hóa đã bán	140.016.931	8.867.931.397
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	25.233.503.622	24.253.689.771
Cộng	151.771.710.090	133.987.687.133

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi ngân hàng	14.541.370.504	12.399.810.439
- Lãi tiền cho vay	9.889.236.918	12.501.701.481
- Lãi từ thanh lý công ty con	-	172.123.377
- Doanh thu tài chính khác	165.000	-
Cộng	24.430.772.422	25.073.635.297

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	50.060.182.319	51.744.930.032
- Dự phòng tổn thất đầu tư	-	1.287.592.090
- Chi phí thu xếp vốn	2.279.365.400	4.537.914.400
- Chi phí chiết khấu thanh toán	-	478.338.492
- Chi phí tài chính khác	38.049.629	9.353.385
Cộng	52.377.597.348	58.058.128.399

5. Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Hoa hồng môi giới	23.044.594.553	22.698.652.489
- Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.012.631	6.075.756
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.540.168.495	1.264.215.663
- Chi phí bán hàng khác	66.615.013	868.613.059
Cộng	27.652.390.692	24.837.556.967

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nhân viên quản lý	23.557.641.710	23.976.867.268
- Chi phí vật liệu quản lý	73.846.751	117.707.612
- Chi phí đồ dùng văn phòng	348.968.947	99.498.002
- Chi phí khấu hao TSCĐ	719.579.818	1.116.869.772
- Chi phí thuế, phí, lệ phí, thuê đất	24.539.705	93.689.882
- Dự phòng phải thu khó đòi	1.994.624.105	2.598.884.710
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.607.292.176	3.875.667.485
- Phân bổ lợi thế thương mại	235.784.933	-
- Chi phí bằng tiền khác	2.375.972.717	615.042.573
Cộng	34.938.250.862	32.494.227.304

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	3.062.953.499	128.652.019
- Chi phí nhân công	22.998.822.007	23.976.867.268
- Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	353.155.125	-
- Khấu hao tài sản cố định	6.417.862.247	8.208.019.101
- Thuế, phí và lệ phí	6.610.000	-
- Chi phí dự phòng	1.994.624.105	2.598.884.710
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	61.745.750.434	61.769.124.610
- Chi phí bằng tiền khác	8.626.005.581	4.510.773.592
Cộng	105.205.782.998	101.192.321.300

8. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Các khoản thu phạt vi phạm hợp đồng	1.128.132.371	3.471.377.351
- Tiền điện nước thu hộ	451.681.788	238.204.958
- Phí chuyển nhượng	945.454.640	-
- Thu nhập khác	271.582.613	1.064.308.877
Cộng	2.796.851.412	4.773.891.186

**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 HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
Mẫu số B 09 – DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

9. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Phạt chậm nộp thuế	15.631.658	340.401.124
- Phạt vi phạm hành chính	500.000.000	-
- Xử lý công nợ, chi phí dự án không thực hiện	1.192.959.951	1.013.949.290
- Các khoản chi phí khác	1.772.383.239	1.674.458.872
Cộng	3.480.974.848	3.028.809.286

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Công ty mẹ	-	1.169.581.718
- Các công ty con	4.532.790.137	137.882.936
Cộng	4.532.790.137	1.307.464.654

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.675.635.243	(22.275.738.968)
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.675.635.243	(22.275.738.968)
- Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (cổ phiếu)	84.083.976	84.083.976
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	103	(265)

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu. Do đó, Công ty xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

VII. THÔNG TIN KHÁC

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

a) Các bên liên quan:

Bên liên quan của Công ty bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng và các đối tượng sau:

<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 Bắc Ninh	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 Mandala	Công ty nhận vốn góp
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn & Dịch vụ Mandala	Công ty nhận vốn góp
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Nội	Công ty nhận vốn góp

b) Giao dịch với các Bên liên quan

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2024</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	1.814.973.228	1.728.721.793
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 (từ ngày 01/07/2025)	238.829.470	-
Bà Vũ Thị Thanh Loan	Kế toán trưởng (đến ngày 01/07/2025)	189.068.980	412.271.924
Cộng		3.298.994.718	2.760.749.604

**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 HỢP NHẤT**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
Mẫu số B 09 – DN/HN**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***1. Giao dịch và số dư với các Bên liên quan (tiếp)****b) Giao dịch với các Bên liên quan (tiếp)**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng hóa, dịch vụ cho các bên liên quan	28.093.888.060	6.011.731.816
- 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 Thương mại và Du lịch Kim Bôi	-	270.250.000
- 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 hóa, dịch vụ từ các bên liên quan	4.460.740.138	3.644.082.857
- Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	558.235.222	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	1.510.238.493	1.701.181.257
Doanh thu tài chính từ các bên liên quan	10.700.726.794	17.953.951.234
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	1.186.830.904	5.834.723.836
- Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương Bắc Ninh	602.958.904	842.301.370
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	8.910.936.986	11.276.926.028

c) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

c) Số dư với các bên liên quan (tiếp)

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khác với bên liên quan	155.342.487.573	69.034.561.119
- 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	37.523.600.001
- 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	46.516.093.730	46.280.845.137
- 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	44.928.870.440	45.090.282.405
- 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 thu từ cho vay các bên liên quan	678.500.000	85.566.500.000
- 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
Các khoản vay từ bên liên quan	67.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Giáo dục PVF - CAND	67.000.000.000	-

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 hủy ngang như sau:

	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

2. Tài sản cho thuê hoạt động (tiếp)

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.

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 hủy ngang như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- 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	37.536.571.894	38.388.141.179

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.

**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 HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
Mẫu số B 09 – DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. Các 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 yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính này.

5. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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

Kế toán trưởng


Trần Thúy Hà

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phương Dung

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

TABLE OF CONTENTS

CONTENT	PAGE
STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS	2 - 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4 - 5
CONSOLIDATED BALANCE SHEET	6 - 8
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	9
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	10 - 11
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	12 - 55

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of General Directors of Apec Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as “the Company”) presents this Report together with the audited consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries (hereinafter referred to as “the Group”) for the financial year ended 31 December 2025.

THE BOARD OF MANAGEMENT, THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS, AND THE BOARD OF SUPERVISORS

The members of the Board of Management, the Board of General Directors, and the Board of Supervisors who held office during the financial year ended 31 December 2025 and up to the date of this report include:

The Board of Management

Mr Nguyen Duc Quan	Chairman
Mrs Nguyen Phuong Dung	Member
Mrs Nguyen Do Hoang Lan	Member
Mr Dinh Quoc Duc	Member
Mr Ho Xuan Vinh	Member

The Board of Supervisors

Mrs Nguyen Thi Ngoc Ha	Chief Supervisor	
Mrs Nguyen Thu Huong	Member	Dismissed from 20 May 2025
Mrs Nguyen Thi Thom	Member	Appointed from 20 May 2025
Mrs Dinh Thi Thu Hang	Member	

The Board of General Directors

Mrs Nguyen Phuong Dung	General Director Legal Representative
------------------------	--

Chief Accountant

Mrs Tran Thuy Ha	Chief Accountant	Appointed from 01 July 2025
Mrs Vu Thi Thanh Loan	Acting Chief Accountant	Dismissed from 01 July 2025

EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

The Company’s Board of General Directors confirms that there have been no events occurring after 31 December 2025 which would have a material effect on, or require adjustments or disclosures in the consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2025.

THE AUDITOR

The accompanying consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2025 have been audited by UHY Auditing and Consulting Company Limited.

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS (CONT'D)

RESPONSIBILITY OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of General Directors of the Group is responsible for preparing the consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2025, which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2025, its consolidated results of operations and its consolidated cash flows for the year then ended. In preparing those consolidated financial statements, the Board of General Directors is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the consolidated financial statements;
- Prepare the consolidated financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue in business; and
- Design and implement an effective system of internal control to ensure preparation and fair presentation of the consolidated financial statements and to mitigate the risks of material misstatement due to fraud or error.

The Board of General Directors confirms that the Group has complied with the above requirements in preparing the consolidated financial statements.

The Board of General Directors is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the consolidated financial position of the Group and for ensuring that the consolidated financial statements of the Group comply with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System, and related legal regulations on the preparation and presentation of consolidated financial statements. Additionally, the Board of General Directors is also responsible for safeguarding the assets of the Group and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

For and on behalf of the Board of General Directors,



Nguyen Phuong Dung
General Director
Hanoi, 11 May 2026

No.: 678/2026/UHY-BCKT

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

*On the consolidated financial statements of Apec Investment Joint Stock Company
for the financial year ended 31 December 2025*

**To: The Shareholders, the Board of Management and the Board of General Directors
Apec Investment Joint Stock Company**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Apec Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Group"), prepared on 11 May 2026, as set out from page 06 to page 55, which comprise: the consolidated balance sheet as at 31 December 2025, the consolidated income statement, the consolidated cash flow statement for the year then ended, and the notes to the consolidated financial statements.

The Board of General Directors' responsibility

The Board of General Directors is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of consolidated financial statements. The Board of General Directors is also responsible for such internal control as it determines is necessary to enable the preparation and presentation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the Group's consolidated financial statements based on the results of our audit. We conducted our audit in accordance with the Vietnamese Standard on Auditing. Those Standards require that we comply with standards and ethical requirements, plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatements.

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

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

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (CONT'D)

Audit Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of Apec Investment Joint Stock Company and its subsidiaries as of 31 December 2025, and of their consolidated financial performance and their consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and relevant statutory requirements regarding the preparation and presentation of consolidated financial statements.

Other Matter

The consolidated financial statements of the Group for the financial year ended 31 December 2024, were audited by another firm of auditors, who expressed a qualified opinion on those statements in Audit Report No. 2.0399/25/TC-AC dated 31 March 2025. The qualification pertained to the recoverability of principal and interest receivables from certain related parties, amounting to VND 103,188,000,000 and VND 47,635,545,865, respectively; and advances to employees for the implementation and development of potential projects, totaling VND 91,812,534,573. The matters leading to this qualified opinion were resolved by the Company during the financial year ended 31 December 2025, through the collection of these receivables. Consequently, they no longer have any impact on the accompanying consolidated financial statements.



Ha Minh Long
Deputy General Director
Auditor's Practicing Certificate
No. 1221-2023-112-1
For and on behalf of
UHY AUDITING AND CONSULTING COMPANY LIMITED
Hanoi, 11 May 2026

Tran Xuan Thuong
Auditor
Auditor's Practicing Certificate
No. 5801-2023-112-1

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

ASSETS	Code	Note	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
CURRENT ASSETS	100		1,440,969,527,000	1,650,383,881,691
Cash and cash equivalents	110	V.1	70,779,234,618	119,293,475,919
Cash	111		30,779,234,618	34,293,475,919
Cash equivalents	112		40,000,000,000	85,000,000,000
Short-term financial investments	120	V.2	252,065,250,421	225,584,935,971
Trading securities	121	V.2a	6,764,115,000	6,764,115,000
Provision for devaluation of trading securities	122	V.2a	(4,904,276,857)	(5,054,591,307)
Held to maturity investments	123	V.2b	250,205,412,278	223,875,412,278
Current accounts receivable	130		281,113,719,631	432,911,250,520
Short-term receivables from	131	V.3	180,278,566,275	117,919,403,567
Short-term advances to suppliers	132	V.4	37,113,060,659	13,043,530,636
Short-term loan receivables	135	V.5	8,149,290,000	103,866,500,000
Other short-term receivables	136	V.6	62,282,332,563	202,796,722,078
Provision for doubtful short-term receivables	137	V.7	(6,709,529,866)	(4,714,905,761)
Inventories	140	V.8	804,474,237,479	835,165,421,387
Inventories	141		804,474,237,479	835,165,421,387
Other short-term assets	150		32,537,084,851	37,428,797,894
Short-term prepaid expenses	151	V.9	16,956,261,132	16,909,351,489
Deductible VAT	152		14,314,504,266	18,288,902,802
Taxes and other receivables from State budget	153	V.16	1,266,319,453	2,230,543,603

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONT'D)
As at 31 December 2025

ASSETS	Code	Note	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NON-CURRENT ASSETS	200		754,230,820,648	519,198,779,196
Long-term receivables	210		223,241,965,265	90,310,765,010
Long-term trade receivables	211	V.3	5,865,791,413	10,277,562,197
Other long-term receivables	216	V.6	217,376,173,852	80,033,202,813
Fixed assets	220		22,730,591,188	16,936,410,272
Tangible fixed assets	221	V.11	22,469,908,813	16,839,233,842
- Historical cost	222		36,767,441,814	28,998,498,277
- Accumulated depreciation	223		(14,297,533,001)	(12,159,264,435)
Intangible fixed assets	227	V.10	260,682,375	97,176,430
- Historical cost	228		673,304,000	449,728,000
- Accumulated amortization	229		(412,621,625)	(352,551,570)
Investment property	230	V.12	168,159,302,500	234,660,811,747
- Historical cost	231		182,210,385,042	247,051,384,582
- Accumulated depreciation	232		(14,051,082,542)	(12,390,572,835)
Long-term assets in progress	240		62,613,399,865	66,898,639,208
Construction in progress	242	V.13	62,613,399,865	66,898,639,208
Long-term investment	250	V.2	262,604,345,365	86,555,949,563
Investments in joint ventures and associates	252	V.2c	258,052,805,365	86,555,949,563
Equity investments in other entities	253	V.2d	14,051,540,000	9,500,000,000
Provision for devaluation of long-term investments	254	V.2d	(9,500,000,000)	(9,500,000,000)
Other long-term assets	260		14,881,216,465	23,836,203,396
Long-term prepaid expenses	261	V.9	12,759,152,069	23,836,203,396
Goodwill	269		2,122,064,396	-
TOTAL ASSETS	270		2,195,200,347,648	2,169,582,660,887

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONT'D)

As at 31 December 2025

CAPITAL SOURCES	Code	Note	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
LIABILITIES	300		1,268,821,178,421	1,260,248,616,456
Current liabilities	310		1,132,929,638,714	1,077,970,454,432
Short-term trade payables	311	V.15	77,193,307,629	87,858,463,095
Short-term prepayments from customers	312	V.14	51,159,039,615	121,769,082,210
Taxes and other payables to State budget	313	V.16	4,680,986,126	524,356,231
Payables to employees	314		3,317,237,514	2,337,463,239
Short-term accrued expenses	315	V.17	164,223,396,031	152,624,267,268
Short-term unearned revenue	318		46,363,636	-
Other short-term payables	319	V.18	156,362,068,501	155,064,542,162
Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	V.20	675,849,249,766	557,694,290,331
Bonus and welfare fund	322		97,989,896	97,989,896
Non-current liabilities	330		135,891,539,707	182,278,162,024
Other long-term payables	337	V.18	46,018,404,475	45,935,397,112
Long-term borrowings and finance lease liabilities	338	V.20	80,861,100,000	128,534,000,000
Deferred tax liabilities	341	V.19	9,012,035,232	7,808,764,912
OWNER'S EQUITY	400		926,379,169,227	909,334,044,431
Owner's equity	410	V.21	926,379,169,227	909,334,044,431
Contributed capital	411		840,839,760,000	840,839,760,000
- Common shares with voting rights	411a		840,839,760,000	840,839,760,000
Retained earnings	421		52,202,091,271	43,526,456,028
- Retained earnings accumulated till the end of the previous year	421a		43,526,456,028	65,802,194,996
- Retained earnings for the current year	421b		8,675,635,243	(22,275,738,968)
Non-controlling interests	429		33,337,317,956	24,967,828,403
TOTAL CAPITAL	440		2,195,200,347,648	2,169,582,660,887

Hanoi, 11 May 2026

Preparer


 Ngo Thi Thanh Sac

Chief Accountant


 Tran Thuy Ha

General Director




 Nguyen Phuong Dung

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
For the financial year ended 31 December 2025

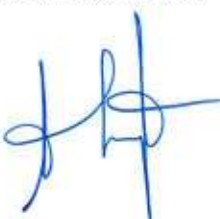
Items	Code	Note	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
Revenue from sales of goods and rendering of services	01	VL1	266,995,747,745	209,580,465,103
Revenue deductions	02	VL1	2,777,778	-
Net revenue from sales of goods and rendering of services	10	VL1	266,992,969,967	209,580,465,103
Cost of goods sold and services rendered	11	VL2	151,771,710,090	133,987,687,133
Gross profit from sales of goods and rendering of services	20		115,221,259,877	75,592,777,970
Financial income	21	VL3	24,430,772,422	25,073,635,297
Financial expense	22	VL4	52,377,597,348	58,058,128,399
<i>In which: Interest expense</i>	23		50,060,182,319	51,744,930,032
Share of profit or loss of associates and joint ventures	24		(10,773,304,198)	(2,325,008,361)
Selling expense	25	VL5	27,652,390,692	24,837,556,967
General and administrative expense	26	VL6	34,938,250,862	32,494,227,304
Net Profit from operating activities	30		13,910,489,199	(17,048,507,764)
Other income	31	VL8	2,796,851,412	4,773,891,186
Other expense	32	VL9	3,480,974,848	3,028,809,286
Other profit	40		(684,123,436)	1,745,081,900
Total net profit before tax	50		13,226,365,763	(15,303,425,864)
Current corporate income tax expense	51	VL10	4,532,790,137	1,307,464,654
Deferred corporate income tax expense	52	V.19	1,203,270,320	5,546,719,117
Profit after corporate income tax	60		7,490,305,306	(22,157,609,635)
Shareholders of the Parent company	61		8,675,635,243	(22,275,738,968)
Non-controlling shareholders	62		(1,185,329,937)	118,129,333
Basic earnings per share	70	VL11	103	(265)
Diluted earnings per share	71	VL12	103	(265)

Hanoi, 11 May 2026

Preparer


 Ngo Thi Thanh Sac

Chief Accountant


 Tran Thuy Ha

General Director


 Nguyen Phuong Dung

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
(Applying indirect method)
For the financial year ended 31 December 2025

Items	Code	Note	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cash flow from operating activities				
Profit before tax	01		13,226,365,763	(15,303,425,864)
Adjustments for				
Depreciation and amortization	02		6,417,862,247	8,208,019,101
Provisions	03		1,994,624,105	3,886,476,800
(Gain) from investing activities	05		(24,430,598,130)	(25,073,635,297)
Interest expenses	06		50,060,182,319	51,744,930,032
Operating profit before movements in working capital	08		47,268,436,304	23,462,364,772
Increase, decrease in receivables	09		(41,200,002,986)	26,649,538,754
Increase, decrease in inventories	10		118,367,104,284	79,711,574,584
Increase, decrease in payable (excluding interest payable, corporate income tax payable)	11		(49,990,150,897)	(97,247,985,919)
Increase, decrease in prepaid expense	12		11,030,141,684	14,768,528,021
Interest paid	14		(31,956,535,952)	(34,141,028,930)
Corporate income tax paid	15		(137,882,936)	(5,528,131,824)
Other cash inflows from operating activities	16		802,017,333	-
Other cash outflows for operating activities	17		(2,737,695,873)	-
Net cash flows from operating activities	20		51,445,430,961	7,674,859,458
Cash flow from investing activities				
Acquisition of fixed assets and other long-term assets	21		(3,363,454,469)	(57,000,000)
Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		(199,081,336,223)	(119,830,000,000)
Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		232,147,817,809	167,350,000,000
Cash outflows for equity investments in other entities	25		(220,867,597,901)	-
Cash proceeds from recovery of equity investments in other entities	26		5,094,266,040	-
Interest and dividends received	27		12,908,573,047	15,499,567,131
Net cash flows from investing activities	30		(173,161,731,697)	62,962,567,131

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (CONT'D)
(Applying indirect method)
For the financial year ended 31 December 2025

Items	Code	Note	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
Cash flows from financing activities				
Proceeds from issuing stocks, receiving capital from owners	31		2,720,000,000	-
Drawdown of borrowings	33		356,917,172,041	336,398,352,370
Repayment of borrowings	34		(286,435,112,606)	(350,361,790,366)
<i>Net cash flows from financing activities</i>	<i>40</i>		<i>73,202,059,435</i>	<i>(13,963,437,996)</i>
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents	50		(48,514,241,301)	56,673,988,593
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60	V.1	119,293,475,919	62,619,487,326
Cash and cash equivalents at the end of the year	70	V.1	70,779,234,618	119,293,475,919

Hanoi, 11 May 2026

Preparer

Ngo Thi Thanh Sac

Chief Accountant

Tran Thuy Ha

General Director

Nguyen Phuong Dung



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

I. GENERAL INFORMATION

1. Ownership structure

Apec Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as “the Company”) was established and operates under Business Registration Certificate No. 0102005769 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment, first registered on 31 July 2006, and amended for the 23rd time on 14 August 2025 by the Hanoi Department of Finance.

The Company is listed on the Hanoi Stock Exchange (HNX) with the stock symbol API.

The charter capital according to the Business Registration Certificate is VND 840,839,760,000 divided into 84,083,976 shares with a par value of VND 10,000 per share.

The Company’s head office is currently located on the 3rd Floor, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi.

As of 31 December 2025, the total number of employees of the Company and its subsidiaries (collectively referred to as “the Group”) was 72 (as of 01 January 2025 was 73)

2. Business sectors

The Group's primary business sector is real estate trading.

3. Principal business activities

The Group's primary business activities: Investment and real estate business.

4. Normal business cycle

The Company's normal operating cycle for real estate transfer activities begins from the date of investment license application, through land clearance and capital construction, until completion. Therefore, the operating cycle for the Company’s real estate transfer activities typically exceeds 12 months.

The normal operating cycle for the Company's other business activities is typically within 12 months.

5. Company structure

As of 31 December 2025, the Company had 6 subsidiaries under the Parent Company’s control. All of these subsidiaries are consolidated in these consolidated financial statements.

Investment Company Name	Place of Incorporation and Operations	Principal Business Activities	Percentage of Ownership (%)	Voting Rights (%)
Apec Land Hue JSC	3rd Floor, 28 Ly Thuong Kiet Building, Thuan Hoa Ward, Hue City	Real Estate Investment and Trading	99.99%	99.99%
Apec Tuc Duyen Investment JSC	Bac Nam Junction, Group 22, Gia Sang Ward, Thai Nguyen Province	Real Estate Investment and Trading	100.00%	100.00%

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

I. GENERAL INFORMATION (CONT'D)

5. Company structure (cont'd)

Investment Company Name	Place of Incorporation and Operations	Principal Business Activities	Percentage of Ownership (%)	Voting Rights (%)
Dubai International Investment JSC	Yen Ninh Street, Dong Hai Ward, Khanh Hoa Province	Real Estate Investment and Trading	55.00%	55.00%
E-ACADEMY Education JSC	3rd Floor, Grand Plaza Shopping Center, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi	Education Support Services	64.00%	64.00%
UEP Education Group JSC	3rd Floor, Grand Plaza Shopping Center, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi	Education Support Services	58.82%	58.82%
MERA AI Telecommunication JSC	3rd Floor, Grand Plaza Shopping Center, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi	Telecommunication Services	79.71%	79.71%

Operating status of Subsidiaries during the year:

Company's Name	Status
Apec Land Hue JSC	Profitable business operations during the year
Apec Tuc Duyen Investment JSC	Pending dissolution
Dubai International Investment JSC	Non-operational with no revenue
E-ACADEMY Education JSC	Operating at a loss during the year
UEP Education Group JSC	Operating at a loss during the year
MERA AI Telecommunications JSC	Operating at a loss during the year

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

I. GENERAL INFORMATION (CONT'D)

5. Company structure (cont'd)

Associates are accounted for in the consolidated financial statements using the equity method:

Investment Company Name	Place of Incorporation and Operations	Ownership interest and benefit interest	
		31/12/2025	01/01/2025
Dream Works Vietnam JSC	Grand Plaza Shopping Center, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi	25.08%	25.08%
Kim Boi Trading and Tourism JSC	Mo Da Hamlet, Kim Boi Commune, Phu Tho Province	48.47%	22.26%
PVF-CAND Education JSC	3rd Floor, Grand Plaza Shopping Center, 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi	48.00%	0.00%

6. Statement on the comparability of information in the consolidated financial statements

The comparative figures are from the financial statements for the financial year ended 31 December 2024 and are fully comparable.

II. FINANCIAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

1. Financial year

The Company's financial year begins on 01 January and ends on 31 December of the calendar year. The accompanying consolidated financial statements have been prepared for the financial year ended 31 December 2025.

2. Accounting currency

The consolidated financial statements are presented in Vietnam Dong (VND) as the transactions are primarily conducted in Vietnam Dong.

III. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

1. Accounting standards and regulations

The Group applies the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporate Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance providing guidance on the corporate accounting system ("Circular 200"), and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 ("Circular 53") amending and supplementing a number of articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC of the Ministry of Finance. The Group complies with Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 ("Circular 202") providing guidance on the preparation and presentation of consolidated financial statements, as well as other circulars guiding the implementation of accounting standards issued by the Ministry of Finance and related legal regulations on the preparation and presentation of consolidated financial statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

III. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS (CONT'D)

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

The Board of General Directors ensures compliance with the requirements of the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporate Accounting System issued under Circular 200, Circular 53, and Circular 202, as well as other circulars guiding the implementation of accounting standards issued by the Ministry of Finance and other related legal regulations on the preparation and presentation of financial statements.

IV. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The significant accounting policies adopted by the Company in the preparation of consolidated financial statements are as follows:

1. Basis of financial statement preparation

The accompanying consolidated financial statements are presented in Vietnam Dong (VND), in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and relevant legal regulations on the preparation and presentation of consolidated financial statements.

The consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2025 of Apec Investment Joint Stock Company were prepared on the basis of consolidating the financial statements of the Parent Company and its subsidiaries. All transactions and balances between the Parent Company and its subsidiaries are eliminated upon consolidation.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets of a subsidiary not held by the Group and are presented separately in the consolidated income statement and within equity in the consolidated balance sheet.

The carrying value of investments in joint ventures and associates is consolidated using the equity method.

2. Accounting estimates

The preparation of financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards requires the Board of General Directors to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and the disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements, as well as the reported amounts of revenues and expenses during the financial year (operating period). Actual results could differ from those estimates and assumptions.

3. Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits at banks.

Cash equivalents are short-term investments with original maturities of not exceeding three months, which are readily convertible to known amounts of cash and subject to an insignificant risk of changes in value.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

IV. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4. Financial investments

Trading securities

An investment is classified as trading securities when it is held for trading purposes to earn profits.

Trading securities are recorded at cost. The cost of trading securities is determined based on the fair value of the consideration given at the transaction date plus any costs directly attributable to the purchase of the trading securities.

Trading securities are recognized at the date the Company obtains ownership, specifically as follows:

- For listed securities: recognized at the transaction execution date (T+0).
- For unlisted securities: recognized at the time the ownership is officially obtained in accordance with the provisions of the law.

Interest, dividends, and profits from periods prior to the acquisition of trading securities are recorded as a reduction in the cost of those securities. Interest, dividends, and profits from periods after the acquisition are recognized as revenue. Dividends received in the form of shares are only monitored by the increased quantity of shares, with no recognition of the value of the shares received.

Provision for devaluation of trading securities is made for each type of security traded on the market whose fair value is lower than its cost. The fair value of trading securities is determined as follows:

- For securities listed on the stock market: the closing price of the latest trading day as at the end of the financial year.
- For stocks registered for trading on the Unlisted Public Company Market (UPCoM): the average reference price within the 30 consecutive trading days prior to the end of the financial year as announced by the Stock Exchange.
- In case listed stocks or stocks registered for trading on the UPCoM market have no transactions within 30 days prior to the provision date, or listed stocks are delisted, suspended, or ceased from trading: the provision is made based on the loss of the invested company. The provision amount is determined as the difference between the total actual invested capital of the owners and the owners' equity at the end of the financial year, multiplied by the Company's ownership percentage in the actual contributed charter capital.

Any increase or decrease in the provision for devaluation of trading securities required at the end of the accounting period is recognized in financial expenses.

Profits or losses from the disposal of trading securities are recognized in financial income or financial expenses. The cost of securities is determined using the moving weighted average method.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

IV. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4. Financial investment (cont'd)

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments include investments that the Company has the positive intent and ability to hold until maturity. Held-to-maturity investments comprise term deposits at banks. Interest income from term deposits is recognized in the income statement on an accrual basis, determined at the end of each interest period and as of 31 December 2025, based on the interest rates and terms of each deposit contract.

Loans receivable

Loans receivable are carried at cost less provision for doubtful debts. Provision for doubtful debts of loans is made based on the estimated potential losses that may occur.

Investments in associates

An associate is an entity over which the Company has significant influence but not control over the financial and operating policies. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control over those policies.

Investments in associates are accounted for using the equity method. Accordingly, investments in associates are initially recognized in the consolidated financial statements at cost and subsequently adjusted for changes in the Company's share of the associates' net assets after the acquisition date. If the Company's share of losses in an associate equals or exceeds its carrying amount, the investment is presented at zero in the consolidated financial statements, unless the Company has incurred obligations to make payments on behalf of the associate.

The financial statements of associates are prepared for the same accounting period as the Group's consolidated financial statements. Where an associate's accounting policies differ from those uniformly applied within the Group, appropriate adjustments are made to the associate's financial statements before they are used in the preparation of the consolidated financial statements.

Unrealized gains and losses resulting from transactions with associates are eliminated to the extent of the Company's interest in the associate when preparing the consolidated financial statements.

Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities include investments in equity instruments where the Company has no control, joint control, or significant influence over the investee.

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at cost, which includes the purchase price or contributed capital plus any costs directly attributable to the investment activity. Dividends and profits from periods prior to the acquisition are recorded as a reduction in the cost of the investment itself. Dividends and profits from periods after the acquisition are recognized as revenue. Dividends received in the form of shares are only monitored by the increased quantity of shares, with no recognition of the value of the shares received.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

IV. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4. Financial investment (cont'd)

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

- For investments in listed stocks or those whose fair value can be reliably determined, the provision is based on the market value of the stocks.
- For investments whose fair value cannot be reliably determined at the reporting date, the provision is made based on the loss of the investee. The provision amount is determined as the difference giữa the actual invested capital of all parties in the entity and the actual owners' equity at the end of the financial year, multiplied by the Company's ownership percentage of the actual contributed charter capital in that entity.

Any increase or decrease in the provision for impairment of investments in equity instruments of other entities required at the end of the accounting period is recognized in financial expenses.

5. Receivables and provision for doubtful debts

Receivables are presented at carrying amount less provision for doubtful debts.

Receivables include: trade accounts receivable, prepayments to suppliers, and other receivables at the reporting date.

The classification of receivables into trade receivables and other receivables is performed based on the following principles:

- Trade accounts receivable reflect receivables of a commercial nature arising from purchase-and-sale transactions between the Group and the buyer, who is an independent entity from the Group;
- Other receivables reflect receivables of a non-commercial nature, unrelated to purchase-and-sale transactions.

Provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue according to economic contracts, contractual commitments, or debt acknowledgements, which the Group has made multiple collection attempts but remain unrecovered. The determination of the overdue period is based on the original payment schedule under the initial purchase-and-sale contract, regardless of any debt extensions between the parties. Provision is also made for receivables that are not yet due but the debtor has fallen into bankruptcy, or is undergoing dissolution, is missing, or has absconded. The provision is reversed when the debt is recovered.

Any increase or decrease in the provision for doubtful debts required at the end of the financial year is recorded in general and administrative expenses during the year.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

IV. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

6. Inventories

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

The cost of inventories is determined as follows:

- Work in progress of real estate projects: Includes costs of contractors performing project components and other directly related costs.
- Completed real estate products: Includes land use rights costs, direct costs, and relevant overheads incurred during the real estate investment and construction process.
- Merchandise (including real estate merchandise): Includes purchase costs and other directly related costs incurred to bring the inventories to their present location and condition.

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.

A provision for devaluation of inventories is made for each inventory item when its cost exceeds its net realizable value. Any increase or decrease in the balance of the provision required at the end of the accounting period is recorded in the cost of goods sold.

The cost of real estate sold is recognized in the income statement based on the direct costs of the real estate and allocated overheads, distributed on the basis of the respective area of that real estate.

7. Prepaid expenses

Prepaid expenses comprise actual expenses that have been incurred but are relevant to the operating results of multiple accounting periods. The Group's prepaid expenses include costs of tools and supplies, and project selling expenses for units not yet handed over. These prepaid expenses are allocated over the prepayment period or the period during which the corresponding economic benefits are generated from these costs.

Tools and supplies

Tools and supplies that have been put into use are allocated to expenses using the straight-line method over a period not exceeding 03 years.

Project selling expenses

Project selling expenses (including brokerage commissions, sales bonuses, etc.) are allocated to expenses in proportion to the number of units handed over to customers during the year.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

IV. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

8. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. The historical cost of a tangible fixed asset comprises all costs incurred by the Group to acquire the asset and bring it to a ready-for-use state as of the intended date. Expenditures incurred after initial recognition are only capitalized as an increase in the cost of the asset if they result in a probable increase in future economic benefits from the use of that asset. Any expenditures that do not meet this criteria are recognized as operating expenses during the year.

When tangible fixed assets are sold or disposed of, their cost and accumulated depreciation are written off, and any resulting gain or loss is recognized in the income or expenses for the year.

Depreciation of tangible fixed assets is calculated using the straight-line method based on their estimated useful lives. The depreciation periods for each category of tangible fixed assets are as follows:

<i>Category of assets</i>	<i>Estimated useful life (years)</i>
- Buildings and structures	20 - 50
- Machinery, equipment	03 - 05
- Vehicles and transmission equipment	10
- Management equipment and tools	03
- Other fixed assets	03 - 15

9. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortization.

The historical cost of an intangible fixed asset comprises all costs incurred by the Group to acquire the asset and bring it to a ready-for-use state as of the intended date. Expenditures related to intangible fixed assets incurred after initial recognition are recognized as operating expenses during the period, unless such expenditures are directly linked to a specific intangible fixed asset and result in an increase in the economic benefits generated from these assets.

When intangible fixed assets are sold or disposed of, their cost and accumulated amortization are written off, and any resulting gain or loss is recognized in the income or expenses for the year.

The Group's intangible fixed assets consist of computer software. Costs associated with computer software programs that are not an integral part of the related hardware are capitalized. The cost of computer software includes all expenditures incurred by the Group up to the point the software is put into use. Computer software is amortized using the straight-line method over a period of 3 to 5 years.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

IV. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

10. Investment properties

Investment properties are condotels and shophouses owned by the Group for the purpose of earning rentals.

Investment properties held for lease are stated at cost less accumulated depreciation. The cost of an investment property comprises all expenditures incurred by the Group or the fair value of consideration given to acquire the asset up to the date of purchase or completion of construction.

Expenditures related to investment properties incurred after initial recognition are recognized as expenses, unless it is probable that such expenditures will result in future economic benefits in excess of the originally assessed standard of performance, in which case they are capitalized as an increase in the cost of the asset.

When investment properties are sold, their cost and accumulated depreciation are written off, and any resulting gain or loss is recognized in the income or expenses for the year.

Transfers from owner-occupied property or inventories to investment property are made only when the owner ends occupation and commences an operating lease to another party, or upon completion of construction. Transfers from investment property to owner-occupied property or inventories are made only when the owner begins to occupy the property or starts development for sale purposes. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the cost or the carrying amount of the property at the date of transfer.

Investment properties held for lease are depreciated using the straight-line method based on their estimated useful lives. The depreciation periods for investment properties (condotels, shophouses, and infrastructure) are 44 to 50 years.

11. Construction in progress

Construction in progress reflects costs directly related (including relevant borrowing costs in accordance with the Group's accounting policies) to assets under construction, and machinery and equipment under installation for production, leasing, and management purposes, as well as costs related to ongoing repairs of fixed assets. These assets are recognized at cost and are not subject to depreciation.

12. Liabilities and Accrued Expenses

Liabilities and accrued expenses are recognized for the amounts to be paid in the future in connection with goods and services received. Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of the amounts payable.

The classification of payables as trade payables, accrued expenses, and other payables is performed in accordance with the following principles:

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

IV. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

12. Liabilities and Accrued Expenses (cont'd)

- Trade payables reflect payables of a commercial nature arising from the purchase of goods, services, and assets where the seller is an independent entity from the Group;
- Accrued expenses reflect payables for goods and services received from suppliers or provided to customers but not yet paid due to the lack of invoices or insufficient accounting documents; they also include payables to employees for accrued leave wages and other operating expenses that must be pre-accrued;
- Other payables reflect payables of a non-commercial nature that are unrelated to the purchase, sale, or provision of goods and services.

Liabilities and Accrued expenses are classified as current and non-current on the consolidated balance sheet based on their remaining maturity at the end of the accounting period.

13. Borrowings and Borrowing Costs

Borrowing costs include interest and other costs incurred in connection with the borrowing of funds.

Borrowing costs are recognized as an expense when incurred. In cases where borrowing costs are directly attributable to the investment, construction, or production of a qualifying asset that necessarily takes a substantial period of time (over 12 months) to get ready for its intended use or sale, such costs are capitalized as part of the cost of that asset. For specific borrowings used for the construction of fixed assets or investment properties, interest is capitalized even if the construction period is under 12 months. Any income earned on the temporary investment of specific borrowings is deducted from the cost of the related asset.

For general borrowings used for the purpose of constructing or producing a qualifying asset, the amount of borrowing costs eligible for capitalization is determined by applying a capitalization rate to the weighted average accumulated expenditures incurred for the construction or production of that asset. The capitalization rate is calculated based on the weighted average interest rate of the outstanding borrowings during the period, excluding specific borrowings obtained for the purpose of acquiring a specific asset.

14. Owners' Equity

Owners' contributed capital is recognized based on the actual amount of capital contributed by the owners.

Undistributed post-tax profits represent the profit (gain or loss) from the Group's operations after deducting corporate income tax for the current year, adjustments arising from retrospective application of changes in accounting policies, and retrospective restatements for material errors from prior years.

Post-tax profit is distributed to shareholders after the appropriation of funds in accordance with the Group's Charter and legal regulations, and upon approval by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to shareholders takes into consideration non-monetary items within the undistributed post-tax profits that may affect cash flows and dividend payment capacity, such as gains from the revaluation of assets contributed as capital, gains from the revaluation of monetary items, financial instruments, and other non-monetary items.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

IV. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

15. Revenue and Income Recognition

Revenue from the sale of real estate is recognized when all five (5) of the following conditions are simultaneously met:

- The real estate has been completed and handed over to the buyer; the Group has transferred the significant risks and rewards associated with ownership of the real estate to the buyer;
- The Group retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the real estate sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Group;
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Handover and apartment repossession policy

Customers who have signed a sales and purchase agreement are eligible for apartment handover upon paying a minimum of 30% of the apartment value (including VAT) and a 2% maintenance fund. Customers may opt to pay in multiple installments for up to 100 months from the handover date.

If the customer (the buyer) fails to pay the principal and late payment interest for more than 30 days from the due date of any installment, or if the total cumulative delay across all installments exceeds 60 days, the Group reserves the right to send a written notice to terminate the contract. In such cases, the Group is entitled to resell the apartment to another customer without the buyer's consent.

Revenue from rendering of services

Revenue from service transactions is recognized when the outcome of such transactions can be estimated reliably. Where a service transaction spans multiple periods, revenue is recognized in each period based on the percentage of completion as of the consolidated balance sheet date of that period. The outcome of a service transaction is determined when all four (4) of the following conditions are met:

- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity;
- The stage of completion at the consolidated balance sheet date can be measured reliably; and
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

IV. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

15. Revenue and Income Recognition (cont'd)

Revenue from operating leases

Revenue from operating leases is recognized on a straight-line basis over the lease term.

In cases where the lease term accounts for more than 90% of the useful life of the asset, the revenue may be recognized in full for the entire amount of prepaid rent received if all the following conditions are simultaneously met:

- The lessee does not have the right to cancel the lease agreement, and the Group has no obligation to refund the prepaid amount in any case or under any circumstances.
- The prepaid rent received is not less than 90% of the total expected lease payments under the contract throughout the lease term, and the lessee must settle the entire lease amount within 12 months from the commencement of the lease.
- Substantially all the risks and rewards associated with the ownership of the leased asset have been transferred to the lessee.
- The cost of the leasing activity can be estimated with reasonable completeness.

Financial income

Interest income is recognized on a time-proportionate basis and the effective interest rate for each period.

16. Recognition of Expenses

Expenses are decreases in economic benefits, recognized at the time a transaction occurs or when there is a reasonable certainty that they will arise in the future, regardless of whether cash has been paid.

Expenses and the revenue they generate must be recognized simultaneously in accordance with the matching principle. In cases where the matching principle conflicts with the prudence principle, expenses are recognized based on the substance of the transaction and accounting standard regulations to ensure a true and fair view of the transaction.

17. Taxation

Corporate income tax expense comprises current income tax and deferred income tax.

Current income tax

Current income tax is the amount of tax calculated based on taxable profit. The difference between taxable profit and accounting profit is due to adjustments for temporary differences between tax and accounting treatments, non-deductible expenses, as well as adjustments for non-taxable income and tax loss carry-forwards.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

IV. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

17. Taxation (cont'd)

Deferred Income Tax

Deferred income tax is the amount of corporate income tax payable or recoverable due to temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and their tax bases. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are recognized only when it is probable that future taxable profits will be available against which these deductible temporary differences can be utilized.

The carrying amount of deferred income tax assets is reviewed at the end of each accounting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilized. Previously unrecognized deferred income tax assets are also re-evaluated at the end of each accounting period and recognized when it becomes probable that sufficient taxable profits will be available to allow these unrecognized deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates that have been enacted by the end of the accounting period. Deferred income tax is recognized in the income statement, except when it relates to items credited or charged directly to equity, in which case the deferred tax is also recorded directly in equity.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset when:

- The Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and
- The deferred tax assets and deferred tax liabilities relate to corporate income taxes levied by the same taxation authority on either:
 - The same taxable entity; or
 - The Group intends to settle its current tax liabilities and assets on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

Other taxes are applied in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.

18. Related Parties

Parties are considered to be related if one party has the ability to control or exercise significant influence over the other party in making financial and operating policy decisions. Parties are also considered related if they are subject to common control or common significant influence.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

IV. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

19. Segment Reporting

The Company does not present segment reporting by business sector or geographical area, as the primary operations of the Group are within the real estate business sector and are conducted solely within the territory of Vietnam.

V. ADDITIONAL INFORMATION ON ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET

1. Cash and cash equivalents

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Cash on hand	1,981,789	24,509,069
- Cash at bank	30,667,863,227	34,159,064,240
- Deposits at securities company (*)	109,389,602	109,902,610
- Cash equivalents (**)	40,000,000,000	85,000,000,000
Total	70,779,234,618	119,293,475,919

(*) Representing balances held in accounts at Apec Securities Joint Stock Company (a related party).

(**) These are term deposits with original maturities of not more than 3 months at commercial banks, earning interest rates ranging from 2.4% to 4.75% per month.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

2. Financial Investments

a) Trading Securities

	31/12/2025			01/01/2025		
	Historical cost VND	Fair value VND	Provision VND	Historical cost VND	Fair value VND	Provision VND
Listed shares	3,924,805,000	1,365,803,650	(2,559,001,350)	3,924,805,000	1,215,489,200	(2,709,315,800)
- Apec Securities Joint Stock Company	3,920,700,000	1,362,910,000	(2,557,790,000)	3,920,700,000	1,213,550,000	(2,707,150,000)
- Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	4,105,000	2,893,650	(1,211,350)	4,105,000	1,939,200	(2,165,800)
Unlisted shares (*)	2,839,310,000	-	(2,345,275,507)	2,839,310,000	-	(2,345,275,507)
- Ha Dong Wool Joint Stock Company	2,138,120,000	-	(2,138,120,000)	2,138,120,000	-	(2,138,120,000)
- Foodinco Investment and Import - Export Joint Stock Company	701,190,000	-	(207,155,507)	701,190,000	-	(207,155,507)
Total	6,764,115,000	-	(4,904,276,857)	6,764,115,000	-	(5,054,591,307)

(*) The Company has not yet determined the fair value of this financial investment as the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporate Accounting System have not yet provided specific guidance on the determination of fair value.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

2. Financial Investment (cont'd)

b) Short-term Held-to-Maturity Investments

	31/12/2025		01/01/2025	
	Historical cost VND	Book value VND	Historical cost VND	Book value VND
Short-term held-to-maturity investments	250,205,412,278	250,205,412,278	223,875,412,278	223,875,412,278
- Term deposits (*)	250,205,412,278	250,205,412,278	223,875,412,278	223,875,412,278
Total	250,205,412,278	250,205,412,278	223,875,412,278	223,875,412,278

(*) These represent term deposits with maturities ranging from 06 to 12 months at joint-stock commercial banks, earning interest rates from 4.0% per annum to 6.0% per annum.

The values of short-term held-to-maturity investments used as collateral for loans are presented in Note No. V.20.

c) Investments in Associates and Joint Ventures

	31/12/2025		01/01/2025	
	Carrying amount under the equity method VND	Historical cost VND	Carrying amount under the equity method VND	Historical cost VND
- Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	186,052,805,365	191,942,160,000	79,566,830,689	81,672,000,000
- Dream Works Vietnam Joint Stock Company	-	10,000,000,000	6,989,118,874	10,000,000,000
- PVF-CAND Education Joint Stock Company	72,000,000,000	72,000,000,000	-	-
Total	258,052,805,365	273,942,160,000	86,555,949,563	91,672,000,000

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

2. Financial Investment (cont'd)

Information regarding the investees as of 31 December 2025 and 01 January 2025 is as follows:

Name of Investees	Place of incorporation and operation	Ownership and voting rights	
		31/12/2025	01/01/2025
Dream Works Vietnam Joint Stock Company	Grand Plaza Shopping Center, No. 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi	25.08%	25.08%
Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	Mo Da Village, Kim Boi Commune, Phu Tho Province	48.47%	22.26%
PVF - CAND Education Joint Stock Company	Grand Plaza Shopping Center, No. 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi	48.00%	0.00%

	31/12/2025				01/01/2025					
	Amount		Provision		Fair value		Provision		Fair value	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Mandala Real Estate Operation and Management Joint Stock Company	1,500,000,000	(1,500,000,000)	-	-	1,500,000,000	(1,500,000,000)	-	-	-	-
- Mandala Hotel Management and Service Joint Stock Company	8,000,000,000	(8,000,000,000)	-	-	8,000,000,000	(8,000,000,000)	-	-	-	-
- Hanoi Real Estate Investment Joint Stock Company	4,551,540,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	14,051,540,000	(9,500,000,000)	(*)	(*)	9,500,000,000	(9,500,000,000)	(*)	(9,500,000,000)	(*)	(*)

(*) The Company has not yet determined the fair value of this financial investment because the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporate Accounting System have not yet provided specific guidance on the determination of fair value.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Form B09 – DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

2. Financial Investment (cont'd)

Information regarding the investees as of 31 December 2025 and 01 January 2025 is as follows:

Name of Investees	Place of incorporation and operation	Ownership and voting rights			
		31/12/2025	01/01/2025		
Mandala Property Management and Operation Joint Stock Company	3rd Floor, Grand Plaza Shopping Center, No. 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi	19.00%	19.00%		
Mandala Hotel Management and Services Joint Stock Company	M Floor, Grand Plaza Shopping Center, No. 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi	19.00%	19.00%		
Hanoi Real Estate Investment Joint Stock Company	No. 156, Alley Xa Dan II, Dong Da Ward, Hanoi	5.20%	0.00%		
3. Trade receivables					
		31/12/2025		01/01/2025	
		Amount	Provision	Amount	Provision
		VND	VND	VND	VND
a) Short-term					
- Royal Park Hue Project		180,278,566,275	(213,477,095)	117,919,403,567	(213,477,095)
- Apec Aqua Park Bac Giang Project		76,543,968,397	-	41,087,213,823	-
- Mandala Wyndham Phu Yen Project		28,407,054,434	-	20,244,248,823	-
- Da Hoi Project		38,346,648,816	-	24,776,986,396	-
- Mandala Hotel Management & Service Joint Stock Company		8,692,247,980	-	8,692,247,980	-
- Others		21,526,616,233	-	19,847,816,233	-
b) Long-term					
- Apec Aqua Park Bac Giang Project		6,762,030,415	(213,477,095)	3,270,890,312	(213,477,095)
		5,865,791,413	-	10,277,562,197	-
		5,865,791,413	-	10,277,562,197	-
Total		186,144,357,688	(213,477,095)	128,196,965,764	(213,477,095)

In which, trade accounts receivable from related parties are presented in Note VII.1.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

4. Short-term advances to suppliers

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
- AZT Vietnam Technology Company Limited	20,040,100,300	-	-	-
- International Architecture Joint Stock Company	900,000,000	(900,000,000)	900,000,000	(900,000,000)
- Vietnam Construction Design and Investment Consultancy Joint Stock Company	1,743,437,500	-	-	-
- Others	14,429,522,859	(229,361,000)	12,143,530,636	(229,361,000)
Total	37,113,060,659	(1,129,361,000)	13,043,530,636	(1,129,361,000)

5. Short-term loan receivables

	31/12/2025		01/01/2025	
	Historical cost VND	Provision VND	Historical cost VND	Provision VND
- Mrs Nguyen Thi Don	2,470,790,000	-	-	-
- Mr Vo Quang Hung	5,000,000,000	-	-	-
- Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	-	-	9,388,000,000	-
- Bac Ninh Apec Investment Company Limited	-	-	7,000,000,000	-
- Apec Securities Joint Stock Company	678,500,000	(678,500,000)	678,500,000	(678,500,000)
- Apec Group Joint Stock Company	-	-	86,300,000,000	-
Total	8,149,290,000	(678,500,000)	103,866,500,000	(678,500,000)

In which, short-term loan receivables from related parties are presented in Note VII.1.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
6. Other receivables				
a. Other short-term receivables				
- Advances	16,732,605,278	(1,373,160,085)	100,166,644,020	(1,373,160,085)
- Deposits, mortgages	11,479,283,582	-	11,477,283,582	-
- Accrued interest income from bank deposits and loans	6,098,873,009	-	50,568,054,849	-
- Other receivables	27,971,570,694	(2,975,031,686)	40,584,739,627	(980,407,581)
+ <i>Mandala Property Management Joint Stock Company - Payments on behalf</i>	8,177,280,219	-	7,890,358,009	-
+ <i>Tu Son Environmental Treatment Company Limited - Business cooperation in waste treatment plant projects (ii)</i>	7,944,624,105	(1,994,624,105)	-	-
+ <i>Thua Thien Hue Urban Development Area Management + 1% Corporate income tax prepayments on real estate</i>	5,082,711,606	-	22,408,880,000	-
+ <i>Others</i>	6,766,954,764	(980,407,581)	2,957,474,709	-
Total	62,282,332,563	(4,348,191,771)	202,796,722,078	(2,353,567,666)

In which, other short-term receivables from related parties are presented in Note VII.1.

(i) Capital contribution under Business Cooperation Contracts (BCC) with Tu Son Environmental Treatment Co., Ltd. based on 03 contracts regarding cooperation in investment and business for waste treatment plant and domestic waste incinerator projects in 03 wards, Bac Ninh Province. The BCC is implemented under a jointly controlled operations model, where Tu Son Environmental Treatment Co., Ltd. is responsible for accounting and tax finalization. As of the date of these financial statements, the capital contribution has been transferred to APEC Thai Nguyen Investment Joint Stock Company at a transfer price of VND 6,000,000,000.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)*(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)*

6. Other receivables (cont'd)
- b. Other long-term receivables

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
- Deposits	53,754,591,162	-	40,930,440,978	-
+ Security deposits for the implementation of Dubai Ninh Thuan Project at Ninh Thuan Department of Planning and Investment (currently merged into Khanh Hoa Department of Lam Son Sai Con Auction Partnership Company (i))	12,491,518,414	-	-	-
+ Other deposits	2,041,250,000	-	1,708,618,230	-
- Other receivables	163,621,582,690	-	39,102,761,835	-
+ Tin Son Environmental Treatment Company Limited - Business cooperation in waste treatment plant projects	-	-	7,944,624,105	-
+ Apec Group Joint Stock Company - Muong Lo Project Business Cooperation (i)	132,463,444,960	-	-	-
+ Mandala Hotel Management & Service Joint Stock Company - Investment Enticement (ii)	12,000,000,000	-	12,000,000,000	-
+ APEC Thai Nguyen Joint Stock Company - Business cooperation at The Duyen Residential Area No. 5 Project (iii)	19,158,137,730	-	19,158,137,730	-
Total	217,376,173,852	-	80,033,202,813	-

In which, other long-term receivables from related parties are presented in Note VII.1.

- (i) Deposit at Lam Son Sai Con Auction Partnership Company for the purpose of participating in the asset auction of fiber optic cables belonging to the Power Transmission System Project of Power Transmission Company 1, including Lot No. 1 (500kV North – South Transmission Line Circuit 1) and Lot No. 52 (500kV West Hanoi – Thuong Tin Transmission Line).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

6. Other receivables (cont'd)

- (ii) Capital contribution under the Business Cooperation Contract (BCC) with Apec Group Joint Stock Company according to Contract No. 0412/HT/APL-APG dated December 4, 2025, regarding the joint cooperation for investment, construction, and business of the Apec Golden Valley Muong Lo Commercial and Tourism Urban Area Project. This BCC does not involve the establishment of a new legal entity and is implemented on a direct execution basis; Apec Group Joint Stock Company is the party responsible for accounting and tax finalization. The total capital contribution required from the Company is VND 132,463,444,960, with the amount already contributed totaling VND 132,463,444,960. The construction progress is scheduled from Q4/2025 to Q3/2027. The results of the cooperation are to be distributed in the form of real estate products, with a maximum delivery period of 24 months from the contract signing date.
- (iii) Investment entrustment to Mandala Hotel and Service Management Joint Stock Company under the Investment Entrustment Agreement dated 24 December 2024 to conduct securities investment activities within the scope of stocks listed on the HOSE and HNX stock exchanges; the entrustment period is 24 months from the contract date.
- (iv) Capital cooperation under Business Cooperation Contract (BCC) No. 0108/2019/HDHTKD-APEC dated 01 August 2019. Currently, the project is in the stage of completing legal procedures to sign Sales and Purchase Agreements with customers.

7. Doubtful receivables

	31/12/2025		01/01/2025	
	Historical cost VND	Recoverable amount VND	Historical cost VND	Recoverable amount VND
- Apec Securities Joint Stock Company	678,500,000	-	678,500,000	-
- International Architecture Joint Stock	900,000,000	-	900,000,000	-
- Tu Son Environmental Treatment Company Limited	7,994,624,105	6,000,000,000	1,994,624,105	-
- DPA Investment Joint Stock	634,500,000	-	634,500,000	-
- Receivables from APEC Tue Duyen Investment Joint Stock Company	1,469,523,710	-	1,469,523,710	-
- Others	1,032,382,051	-	1,032,382,051	-
Total	12,709,529,866	6,000,000,000	6,709,529,866	4,714,905,761

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

8. Inventories

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
- Work-in-progress	683,302,986,325	-	655,257,449,649	-
+ Da Hei Industrial Park Project	117,083,886,908	-	115,731,971,300	-
+ Aqua Park Bac Giang Project (OCT5 Tower)	71,964,487,809	-	71,037,404,541	-
+ Apec Golden Plaza Lang Son Project	88,875,231,418	-	88,024,895,519	-
+ Royal Park Hue Project	340,510,978,104	-	314,771,348,953	-
+ Dubai Ninh Thuan Project	46,582,128,166	-	46,561,022,437	-
+ Other projects	18,286,273,920	-	19,130,806,899	-
- Real estate inventories	108,677,844,486	-	167,365,928,947	-
+ Mandala Phu Ye Project	102,869,022,240	-	152,051,094,623	-
+ Aqua Park Bac Giang Project (OCT8 Tower)	5,808,822,246	-	15,314,834,324	-
- Furniture merchandise	12,493,406,658	-	12,542,042,791	-
Total	804,474,237,479	-	835,165,621,387	-

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

9. Prepaid expenses

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Short - term	16,956,261,132	16,909,351,489
- Tools and supplies issued for use	46,909,643	-
- Brokerage costs for apartment sales	16,909,351,489	16,909,351,489
b. Long - term	12,759,152,069	23,836,203,396
- Tools and supplies issued for use	516,479,133	84,248,992
- Furniture procurement costs for Phu Yen Project	-	1,057,298,643
- Brokerage commissions and sales bonuses	12,187,725,436	22,694,655,761
+ <i>Aqua Park Bac Giang Project (OCT8 Tower)</i>	2,367,319	2,282,106,736
+ <i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project (Condotel)</i>	11,991,390,429	19,168,264,133
+ <i>Other projects</i>	193,967,688	1,244,284,892
- Other long-term prepaid expenses	54,947,500	-
Total	29,715,413,201	40,745,554,885

10. Intangible fixed assets

	Computer software	Total
	VND	VND
COST		
01/01/2025	449,728,000	449,728,000
- Purchased this year	223,576,000	223,576,000
31/12/2025	673,304,000	673,304,000
AMORTIZATION		
01/01/2025	(352,551,570)	(352,551,570)
- Amortization for this year	(60,070,055)	(60,070,055)
31/12/2025	(412,621,625)	(412,621,625)
CARRYING AMOUNT		
01/01/2025	97,176,430	97,176,430
31/12/2025	260,682,375	260,682,375

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

11. Tangible fixed assets

	Buildings, Structures		Machinery, Equipment		Motor vehicles and transmission		Management and equipments		Other tangible fixed assets		Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
COST											
01/01/2025	20,802,922,115	110,633,500	4,077,224,637	468,485,516	3,539,232,509	28,998,498,277					
- Purchased this year	-	6,534,927,375	638,888,889	-	595,127,273	7,768,943,537					
31/12/2025	20,802,922,115	6,645,560,875	4,716,113,526	468,485,516	4,134,359,782	36,767,441,814					
ACCUMULATED DEPRECIATION											
01/01/2025	(7,152,231,437)	(108,042,042)	(3,314,393,138)	(458,069,637)	(1,126,528,181)	(12,159,264,435)					
- Depreciation for the year	(1,155,016,791)	(519,813,121)	(308,901,935)	(10,415,879)	(144,120,840)	(2,138,268,566)					
31/12/2025	(8,307,248,228)	(627,855,163)	(3,623,295,073)	(468,485,516)	(1,270,649,021)	(14,297,533,001)					
CARRYING AMOUNT											
01/01/2025	13,650,690,678	2,591,458	762,831,499	10,415,879	2,412,704,328	16,839,233,842					
31/12/2025	12,495,673,887	6,017,705,712	1,092,818,453	-	2,863,710,761	22,469,908,813					

The historical cost of fully depreciated fixed assets that are still in use as of 31 December 2025 was VND 601,406,425 (as of 01 January 2025: VND 526,817,035).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

12. Investment property

	Buildings VND	Infrastructures VND	Total VND
COST			
01/01/2025	68,729,957,928	178,321,426,654	247,051,384,582
- Completed construction in progress	-	744,940,947	744,940,947
- Reclassified to real estate inventory	(65,585,940,487)	-	(65,585,940,487)
31/12/2025	3,144,017,441	179,066,367,601	182,210,385,042
ACCUMULATED DEPRECIATION			
01/01/2025	2,351,090,132	10,039,482,703	12,390,572,835
- Depreciation for the year	394,584,525	3,824,939,101	4,219,523,626
- Reclassified to real estate inventory	(2,559,013,919)	-	(2,559,013,919)
31/12/2025	186,660,738	13,864,421,804	14,051,082,542
CARRYING AMOUNT			
01/01/2025	66,378,867,796	168,281,943,951	234,660,811,747
31/12/2025	2,957,356,703	165,201,945,797	168,159,302,500

The portfolio of investment properties as of 31 December 2025 includes:

	Cost VND	Accumulated Depreciation VND	Carrying Amount VND
Apec Aqua Park Bac Giang Project	88,698,222,809	(7,152,678,617)	81,545,544,192
04 Shophouses	1,779,593,292	(109,136,638)	1,670,456,654
52 Condotel units	2,109,365,096	(80,007,237)	2,029,357,859
OCT8 Basement	46,032,428,917	(4,603,242,895)	41,429,186,022
OCT8 Commercial Center	14,722,055,843	(93,542,999)	13,728,512,844
Bistro Area	10,023,172,191	(569,498,427)	9,453,673,764
Other Infrastructures	14,031,607,470	(797,250,421)	13,234,357,049
Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project	93,512,162,233	(6,898,403,925)	86,613,758,308
Basement	20,663,614,493	(1,684,533,780)	18,979,080,713
Hotel & Operations Section	71,817,905,165	(5,129,850,375)	66,688,054,790
Other Infrastructures	1,030,642,575	(84,019,770)	946,622,805
Total	182,210,385,042	(14,051,082,542)	168,159,302,500

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

13. Construction in progress

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thai Nguyen Commercial Center Project (*)	58,829,232,789	58,700,637,271
- Other projects	3,784,167,076	8,198,001,937
Total	62,613,399,865	66,898,639,208

(*) Thai Nguyen Commercial Center Project is constructed on a land area of 1,426 m², part of the "Commercial, Office for Lease and High-end Hotel Complex Project in Gia Sang Ward, Thai Nguyen City" (pursuant to Investment Certificate No. 17121000030 issued on 03 August 2010, and the first amendment on 27 October 2010) with an estimated total investment of VND 996,658,355,000. The project commenced in 2010, and certain technical infrastructure items and site clearance have been completed.

On 28 May 2024, the Company's Board of Directors issued Decision No. 16/2024/API-QD regarding the adjustment of the project name, total investment capital, and implementation schedule. Accordingly, the project was renamed to: "Residential and Apartment Complex in Gia Sang Ward, Thai Nguyen City"; and the project scale was revised down from VND 996.65 billion to VND 435 billion, in accordance with Decision No. 15326/QD-UBND dated 29 December 2017, regarding the third local adjustment of the project's detailed planning.

Due to the changes in the detailed planning, the competent authorities have not yet issued a decision approving the adjusted land price. Therefore, as of the date of these financial statements, the Company is continuing to work with the relevant authorities to finalize the project's legal procedures and prepare investment plans in accordance with the approved planning.

14. Short-term advances from customers

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Real estate customers	51,159,026,611	121,769,081,945
+ <i>Royal Park Hue Project</i>	20,985,837,894	20,052,383,321
+ <i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	25,061,559,614	25,354,309,164
+ <i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	4,773,842,067	71,075,343,689
+ <i>Da Hoi Project</i>	337,787,036	4,773,842,067
+ <i>Mui Ne Project</i>	-	513,203,704
- Others	13,004	265
Total	51,159,039,615	121,769,082,210

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Form B09 – DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

15. Short-term trade payables

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount		Amount	
	VND	Amounts expected to be settled VND	VND	Amounts expected to be settled VND
- IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company	44,928,870,440	44,928,870,440	45,090,282,405	45,090,282,405
- Thua Thien Hue Construction and Installation Joint Stock	5,445,345,424	5,445,345,424	5,035,779,659	5,035,779,659
- Hoang Phu Construction One Member Limited Liability Company	2,544,024,142	2,544,024,142	2,578,531,478	2,578,531,478
- Solution Joint Stock Company	2,548,678,445	2,548,678,445	1,598,349,316	1,598,349,316
- Smart Technology Service Joint Stock Company	2,419,291,198	2,419,291,198	3,224,462,938	3,224,462,938
- Viet Tech Aluminum and Glass Construction Limited Liability	1,168,023,173	1,168,023,173	1,168,023,173	1,168,023,173
- Dat Moi Service Trading Joint Stock Company	1,617,831,418	1,617,831,418	1,617,831,418	1,617,831,418
- Hop Nhat Real Estate Investment Joint Stock Company	-	-	4,893,777,768	4,893,777,768
- Others	16,521,243,389	16,521,243,389	22,651,424,940	22,651,424,940
Total	77,193,307,629	77,193,307,629	87,858,463,095	87,858,463,095

In which, short-term trade payables to related parties are presented in Note VII.1.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Form B09 – DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

16. Tax and other payables to the State budget

	01/01/2025		During the year		31/12/2025	
	Payable	Receivable	Amount payable during the year	Amount paid/ deducted during the year	Payable	Receivable
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value added tax payable	44,474,223	1,266,319,453	16,134,789,070	15,878,089,517	301,173,776	1,266,319,453
- Corporate income tax	71,874,625	964,224,150	4,821,773,604	137,882,936	3,791,541,143	-
- Personal income tax	408,007,383	-	2,991,749,288	2,811,485,464	588,271,207	-
- Land tax and land rent	-	-	143,881,695	143,881,695	-	-
- Other taxes	-	-	21,091,005	21,091,005	-	-
- Fees, charges and other payables	-	-	19,008,841	19,008,841	-	-
Total	524,356,231	2,230,543,603	24,132,293,503	19,011,439,458	4,680,986,126	1,266,319,453

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

17. Short-term accrued expenses

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Borrowing costs	101,473,948,898	82,729,726,575
- Accrued expenses for Phu Yen Project	32,806,177,454	41,929,707,706
- Accrued expenses for Bac Giang Project	27,259,085,214	25,354,779,330
- Accrued expenses for Mui Ne Project	2,684,184,465	2,610,053,657
Total	164,223,396,031	152,624,267,268

In which, accrued expenses to related parties are presented in Note VII.1.

18. Other payables

a. Short-term

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Trade Union fees	259,244,546	249,796,447
- Social insurance, health insurance, and unemployment insurance	83,120	2,852,000
- Proceeds from capital contributions for projects (*)	127,619,188,862	127,864,853,868
<i>No. 5 Urban Area Project - Tuc Duyen Ward</i>	46,760,720,298	46,760,720,298
<i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	25,228,678,419	25,168,974,612
<i>Thai Nguyen Commercial Center Project</i>	45,442,013,450	45,442,013,450
<i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	1,413,841,784	403,756,297
<i>Da Hoi Industrial Park Project</i>	8,773,934,911	10,089,389,211
- Maintenance fund collection on behalf of others	24,279,294,122	20,916,120,555
<i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	6,703,496,904	3,656,110,129
<i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	17,575,797,218	17,260,010,426
- Deposits received for furniture packages – Mui Ne Project	112,370,000	518,505,000
- Deposits received	1,421,126,093	3,005,000,000
- Dividends payable	656,640,000	656,640,000
- Other payables	2,014,121,758	1,850,774,292
Total	156,362,068,501	155,064,542,162

In which, accrued expenses to related parties are presented in Note VII.1.

(*) These represent capital contributions received from organizations and individuals for projects implemented by the Company to be entitled to the distribution of residential products without going through a real estate exchange. When the projects meet the legal requirements to sign Sales and Purchase Agreements and the parties enter into such agreements, the total actual contributed capital will be converted into the first installment payment of the residential property purchase price.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

18. Other payables (cont'd)

b. Long-term

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Real estate purchase deposits received – No. 5 Urban Area Project - Tuc Duyen Ward	45,860,005,476	45,860,005,476
- Deposits received	158,398,999	75,391,636
Total	46,018,404,475	45,935,397,112

19. Deferred tax liabilities and Deferred corporate income tax expense

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Deferred tax liabilities at the beginning of the	7,808,764,912	2,262,045,795
Deferred corporate income tax expense arising	1,203,270,320	5,546,719,117
- Arising from provisions for investment by the Parent company in Subsidiaries	1,203,270,320	5,546,719,117
Deferred tax liabilities at the end of the year	9,012,035,232	7,808,764,912

The corporate income tax rate used to determine deferred corporate income tax is 20%.

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025
Form B09 – DN/HN

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Floor 3, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung, Yen Hoa Ward, Hanoi

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

20. Loans and finance lease obligations

	31/12/2025		During the year		01/01/2025	
	Balance	Amount expected to be settled	Increase	Decrease	Balance	Amount expected to be settled
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short - term loans	675,849,249,766	675,849,249,766	400,695,754,231	282,540,794,796	557,694,290,331	557,694,290,331
Short - term loans	567,933,149,766	567,933,149,766	292,811,472,040	243,836,912,605	518,958,590,331	518,958,590,331
- PVF-CAND Education Joint Stock Company (1)	67,000,000,000	67,000,000,000	67,000,000,000	-	-	-
- Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Phu Xuan Branch (2)	152,489,696,415	152,489,696,415	197,199,666,378	208,944,412,605	164,234,442,642	164,234,442,642
- Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Hanoi Branch (3)	12,491,518,414	12,491,518,414	12,491,518,414	-	-	-
- Short-term loans from individuals (4)	325,000,000	325,000,000	-	-	325,000,000	325,000,000
- Short-term loans from individuals for business operations (5)	322,505,034,937	322,505,034,937	2,495,887,248	-	320,009,147,689	320,009,147,689
- Short-term loans from other individuals (6)	13,121,900,000	13,121,900,000	13,624,400,000	34,892,500,000	34,390,000,000	34,390,000,000
Current portion of long-term loans from other individuals (6)	107,916,100,000	107,916,100,000	107,884,282,191	38,703,882,191	38,735,700,000	38,735,700,000
b) Long - term loans	80,861,100,000	80,861,100,000	64,105,700,001	111,778,600,001	128,534,000,000	128,534,000,000
- Long-term loans from other individuals (6)	80,861,100,000	80,861,100,000	64,105,700,001	111,778,600,001	128,534,000,000	128,534,000,000
Total	756,710,349,766	756,710,349,766	464,801,454,232	394,319,394,797	686,228,290,331	686,228,290,331

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Form B09 – DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

20. Loans and finance lease obligations (cont'd)

- (1) The loan between PVF-CAND Education Joint Stock Company and Apec Investment Joint Stock Company under Loan Agreement No. 02/2025/HDVV/PVF-API dated November 2025; the aforementioned loan is interest-free and unsecured.
- (2) The loan from Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) – Phu Xuan Branch granted to APEC Land Hue Joint Stock Company to cover temporary payment shortages (short-term capital) with a floating interest rate. This loan is secured by 12-month term deposit contracts of APEC Land Hue Joint Stock Company with a total value of VND 206,390,000,000 as of 31 December 2025.
- (3) The loan from BIDV – Hanoi Branch granted to MERA AI Telecommunication Joint Stock Company under Credit Agreement No. 01/2025/17798820/HDTD signed on 02 October 2025, to place a deposit for Lam Son Sai Gon Auction Partnership Company with an amount of VND 12,491,518,414, with the following details:
 - Loan term: 11 months
 - Interest rate: The rate for the first period, applicable from the disbursement date to 01 January 2026, is 7% per annum. The interest rate is adjusted every 03 months on the 1st day of the first month of the adjustment period. Adjusted rate: BIDV Hanoi's announced 6-month individual savings rate at the time of adjustment plus (+) 4% per annum.
 - Collateral: A 1-month term deposit contract of MERA AI Telecommunication Joint Stock Company.
- (4) Unsecured loans of APEC Land Hue Joint Stock Company from individuals for quarry investment purposes with an interest rate of 0% per annum, originated in 2011 with no fixed maturity date.
- (5) Individual loan agreements of APEC Land Hue Joint Stock Company for business operations with a fixed interest rate of 6% per annum. All agreements are attached to "Registration of Intent to Purchase Real Estate" at the Royal Park Hue Project and a written agreement allowing individuals to withdraw part or all of the disbursed loan to offset payment obligations under the registered Real Estate Sales and Purchase Agreement. The interest rate will automatically adjust to 0% per annum for the portion of the loan withdrawn for payment offsetting; the remaining loan balance (if any) will continue to accrue interest as per the agreement. The loan agreement will automatically terminate once the entire loan has been used to offset payment obligations of the sales and purchase agreement.
- (6) Loans mobilized by the Parent Company from individuals through Asaving/A-Exchange loan agreements with customers sourced and introduced by partners (including Apec Group JSC and Apec Finance JSC). Customers purchase Asaving/A-Exchange financial products via direct or electronic contracts. Lenders' assets are managed by the Company through the Apec Finance application provided by Apec Finance JSC. These are unsecured loans. The in-term interest rates range from 7% to 14% per annum, with terms from 06 to 54 months. The overdue interest rate on principal is 100% of the in-term rate. The interest on late-paid interest is 10% per annum on the outstanding balance of late interest. For each successful capital mobilization, the Company pays a fundraising fee ranging from 1.5% to 3.3% of the mobilized capital. As of 31 December 2025, no individual loans are overdue.

APEC INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Form B09 – DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)*(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)***21. Owner's Equity****a) Changes in owners' equity**

Items	Share capital	Undistributed profit	Non-controlling	Total
	VND	after tax VND	interests VND	VND
01/01/2024	840,839,760,000	65,802,194,996	24,699,699,070	931,341,654,066
- Capital increase in the prior year	-	-	150,000,000	150,000,000
- Prior year's profit/loss	-	(22,275,738,968)	118,129,333	(22,157,609,635)
31/12/2024	840,839,760,000	43,526,456,028	24,967,828,403	909,334,044,431
01/01/2025	840,839,760,000	43,526,456,028	24,967,828,403	909,334,044,431
- Increase capital in the year	-	-	2,720,000,000	2,720,000,000
- Current year's profit/loss	-	8,675,635,243	(1,185,329,937)	7,490,305,306
- Increase due to consolidation entries from the acquisition of a subsidiary during the year	-	-	6,834,819,490	6,834,819,490
31/12/2025	840,839,760,000	52,202,091,271	33,337,317,956	926,379,169,227

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

21. Owner's Equity (cont'd)

b) Transactions related to capital with owners and distribution of dividends, profits

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Contribution by owners		
+ Contribution at the beginning of year	840,839,760,000	840,839,760,000
+ Increase	-	-
+ Decrease	-	-
+ Contribution at the end of year	840,839,760,000	840,839,760,000
- Dividends and profits paid	-	-

c) Shares

	31/12/2025 Shares	01/01/2025 Shares
Number of registered shares to be issued	84,083,976	84,083,976
Number of shares sold to the public	84,083,976	84,083,976
+ <i>Common shares</i>	84,083,976	84,083,976
Number of shares outstanding	84,083,976	84,083,976
+ <i>Common shares</i>	84,083,976	84,083,976
<i>Per value of outstanding shares (VND per share)</i>	10,000	10,000

VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENT

1. Revenue from sales of goods and rendering of services

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Revenue from sales of goods and rendering of services	266,995,747,745	209,580,465,103
- Revenue from sales of real estate	258,996,138,820	187,743,704,036
<i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	160,342,854,894	84,522,648,208
<i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	57,774,657,290	103,221,055,828
<i>Royal Park Hue Project</i>	40,878,626,636	-
- Revenue from rendering of services	92,278,771	-
- Revenue from sales of goods	1,775,825,885	16,668,489,482
- Revenue from investment properties	6,131,504,269	5,168,271,585
Revenue deductions	2,777,778	-
- Trade discounts	2,777,778	-
Total	266,992,969,967	209,580,465,103

In which, revenue from related parties is presented in Note VII.1.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

2. Cost of goods sold

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Cost of real estate sold	125,293,171,602	99,954,116,557
<i>Apec Aqua Park Bac Giang Project</i>	72,340,426,460	46,331,149,946
<i>Apec Mandala Wyndham Phu Yen Project</i>	40,770,512,800	53,622,966,611
<i>Royal Park Hue Project</i>	12,182,232,342	-
- Cost of services rendered	1,105,017,935	911,949,408
- Cost of goods sold	140,016,931	8,867,931,397
- Cost of investment property	25,233,503,622	24,253,689,771
Total	151,771,710,090	133,987,687,133

3. Financial income

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Interest income from bank deposits	14,541,370,504	12,399,810,439
- Interest income from loans	9,889,236,918	12,501,701,481
- Gain on disposal of a subsidiary	-	172,123,377
- Other financial income	165,000	-
Total	24,430,772,422	25,073,635,297

4. Financial expenses

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Interest expenses	50,060,182,319	51,744,930,032
- Provision for impairment of investments	-	1,287,592,090
- Capital arrangement costs	2,279,365,400	4,537,914,400
- Settlement discounts	-	478,338,492
- Other financial expenses	38,049,629	9,353,385
Total	52,377,597,348	58,058,128,399

5. Selling expenses

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Brokerage fees	23,044,594,553	22,698,652,489
- Tools and supplies expenses	1,012,631	6,075,756
- Outsourced service costs	4,540,168,495	1,264,215,663
- Other selling expenses	66,615,013	868,613,059
Total	27,652,390,692	24,837,556,967

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

6. General and administrative expenses

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Administrative staff expenses	23,557,641,710	23,976,867,268
- Administrative material expenses	73,846,751	117,707,612
- Office supplies expenses	348,968,947	99,498,002
- Depreciation of fixed assets	719,579,818	1,116,869,772
- Taxes and fees	24,539,705	93,689,882
- Provision expenses	1,994,624,105	2,598,884,710
- Outsourced service expenses	5,607,292,176	3,875,667,485
- Amortization of goodwill	235,784,933	-
- Other cash expenses	2,375,972,717	615,042,573
Total	34,938,250,862	32,494,227,304

7. Operating costs by nature

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Materials and supplies expenses	3,062,953,499	128,652,019
- Labor costs	22,998,822,007	23,976,867,268
- Tools and supplies expenses	353,155,125	-
- Depreciation of fixed assets	6,417,862,247	8,208,019,101
- Taxes and fees	6,610,000	-
- Provision expenses	1,994,624,105	2,598,884,710
- Outsourced service expenses	61,745,750,434	61,769,124,610
- Other cash expenses	8,626,005,581	4,510,773,592
Total	105,205,782,998	101,192,321,300

8. Other income

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Income from contract penalties	1,128,132,371	3,471,377,351
- Utility collections on behalf of third parties	451,681,788	238,204,958
- Transfer fees	945,454,640	-
- Other income	271,582,613	1,064,308,877
Total	2,796,851,412	4,773,891,186

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

9. Other expenses

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Late tax payment penalties	15,631,658	340,401,124
- Administrative penalties	500,000,000	-
- Handling of liabilities and costs for aborted projects	1,192,959,951	1,013,949,290
- Other expenses	1,772,383,239	1,674,458,872
Total	3,480,974,848	3,028,809,286

10. Current corporate income tax expense

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Parent company	-	1,169,581,718
- Subsidiaries	4,532,790,137	137,882,936
Total	4,532,790,137	1,307,464,654

11. Basic earnings per share

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Profit after-tax	8,675,635,243	(22,275,738,968)
- Profit allocated to common stockholders	8,675,635,243	(22,275,738,968)
- Weighted average number of shares outstanding during the year (shares)	84,083,976	84,083,976
Earning per share (VND/share)	103	(265)

12. Diluted earnings per share

The Board of General Directors assesses that there will be no impacts from instruments that could be converted into shares and dilute the share value in the future. Therefore, the Company determines that diluted earnings per share is equal to basic earnings per share.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

VII. OTHER INFORMATION

1. Transactions and balances with related parties

a) Related parties:

The Company's related parties include members of the Board of Management, the Board of Supervisors, the General Director, the Chief Accountant, and the following parties:

<u>Name of related party</u>	<u>Relationship</u>
Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	Associated company
PVF - CAND Education Joint Stock Company	Associated company
Dream Works Vietnam Joint Stock Company	Associate of a subsidiary
Apec Investment Bac Ninh Company Limited	Common key management personnel
Apec Securities Joint Stock Company	Common key management personnel
IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company	Common key management personnel
Contana Group Joint Stock Company	Common key management personnel
Apec Group Joint Stock Company	Related parties of key management personnel
Mandala Property Operation Management Joint Stock Company	Investee company
Mandala Hotel Management & Service Joint Stock Company	Investee company
Hanoi Real Estate Investment Joint Stock Company	Investee company

b) Transactions with related parties

Remuneration of the Board of Management, the Board of Supervisors, the General Director and the Chief Accountant:

	Position	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Mr Nguyen Duc Quan	Chairman	120,000,000	81,915,774
Mr Dinh Quoc Duc	Member	60,000,000	63,841,000
Mr Ho Xuan Vinh	Member	1,814,973,228	1,728,721,793
Mrs Nguyen Do Hoang Lan	Member	276,239,250	38,548,387
Mrs Nguyen Phuong Dung	General Director	539,883,790	371,610,726
Mrs Nguyen Thi Ngoc Ha	Chief Supervisor	36,000,000	38,304,000
Mrs Dinh Thi Thu Hang	Member of the Supervisory Board	24,000,000	25,536,000
Mrs Tran Thuy Ha	Chief Accountant (from 01 July 2025)	238,829,470	-
Mrs Vu Thi Thanh Loan	Chief Accountant (until 01 July 2025)	189,068,980	412,271,924
Total		3,298,994,718	2,760,749,604

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

1. Transactions and balance with related parties (cont'd)

b) Transactions with related parties (cont'd)

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Revenue from sales of goods and services to related parties	28,093,888,060	6,011,731,816
- Dream Works Vietnam Joint Stock Company	37,453,703	527,906,153
- Bac Ninh Apec Investment Company Limited	22,347,542,601	395,518,519
- Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	-	270,250,000
- Mandala Property Management and Operation Joint Stock Company	545,000,000	18,057,144
- Mandala Hotel Management and Services Joint Stock Company	5,163,891,756	4,800,000,000
Purchases of goods and services from related parties	4,460,740,138	3,644,082,857
- Bac Ninh Apec Investment Company Limited	558,235,222	133,646,026
- Apec Securities Joint Stock Company	600,622,721	-
- IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company	1,408,241,597	1,406,437,584
- Apec Group Joint Stock Company	7,533,400	384,760,846
- Mandala Property Management and Operation Joint Stock Company	375,868,705	18,057,144
- Mandala Hotel Management and Services Joint Stock Company	1,510,238,493	1,701,181,257
Financial income from related parties	10,700,726,794	17,953,951,234
- Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	1,186,830,904	5,834,723,836
- Bac Ninh Apec Investment Company Limited	602,958,904	842,301,370
- Apec Group Joint Stock Company	8,910,936,986	11,276,926,028

c) Balances with related parties

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trade receivables from related parties	76,015,634,796	45,490,905,933
- Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	3,243,667,323	2,337,614,168
- Dream Works Vietnam Joint Stock Company	-	216,570,531
- Bac Ninh Apec Investment Company Limited	12,248,318,644	427,160,000
- IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company	38,397,532,596	22,661,745,001
- Mandala Property Management and Operation Joint Stock Company	599,500,000	-
- Mandala Hotel Management and Services Joint Stock Company	21,526,616,233	19,847,816,233

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

1. Transactions and balance with related parties (cont'd)

c) Balances with related parties (cont'd)

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Other receivables from related parties	155,342,487,573	69,034,561,119
- Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	941,629,583	8,595,534,905
- Bac Ninh Apec Investment Company Limited	254,612,160	1,706,223,119
- Apec Group Joint Stock Company	132,734,536,987	37,523,600,001
- Mandala Property Management and Operation Joint Stock Company	8,177,280,219	7,890,358,009
- Mandala Hotel Management and Services Joint Stock Company	13,234,428,624	13,318,845,085
Trade payables to related parties	46,516,093,730	46,280,845,137
- Bac Ninh Apec Investment Company Limited	87,900,302	147,232,777
- Apec Securities Joint Stock Company	660,000,000	-
- IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company	44,928,870,440	45,090,282,405
- Apec Group Joint Stock Company	100,460,864	234,935,072
- Mandala Property Management and Operation Joint Stock Company	433,137,862	19,682,287
- Mandala Hotel Management and Services Joint Stock Company	305,724,262	788,712,596
Loan receivables from related parties	678,500,000	85,566,500,000
- Kim Boi Trading and Tourism Joint Stock Company	-	9,888,000,000
- Bac Ninh Apec Investment Company Limited	-	7,000,000,000
- Apec Securities Joint Stock Company	678,500,000	678,500,000
- Apec Group Joint Stock Company	-	68,000,000,000
Loan payables to related parties	67,000,000,000	-
- PVF - CAND Education Joint Stock Company	67,000,000,000	-

2. Operating lease assets

As at the end of the financial year, the future minimum lease payments receivable under non-cancellable operating leases are as follows:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Within 1 year	5,016,000,000	4,800,000,000
- From over 1 to 5 years	10,032,000,000	12,000,000,000
Total	15,048,000,000	16,800,000,000

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

2. Operating lease assets (cont'd)

Operating lease assets include:

- Leasing to Mandala Hotel Management & Service Joint Stock Company - Bac Giang Branch: the entire premises, equipment, facilities, and utilities at the OCT8A Mandala Luxury Apartment mixed-use building – under the APEC AQUA PARK project at No. 55 Nguyen Van Cu Street, Ngo Quyen Ward, Bac Giang City, Bac Giang Province, with a rental price of VND 218,000,000/month. The lease term is 5 years, effective from 01 January 2023.
- Leasing to Mandala Hotel Management & Service Joint Stock Company - Phu Yen Branch: the entire premises, equipment, facilities, and utilities at the building under the APEC Mandala Wyndham Phu Yen project at Hung Vuong Boulevard, Ward 7, Tuy Hoa City, Phu Yen Province, with a rental price of VND 200,000,000/month. The lease term is 5 years, effective from 01 January 2023.

3. Operating lease commitments

As at the end of the financial year, the future minimum lease payments payable under non-cancellable operating leases are as follows:

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Within 1 year	15,173,654,016	15,502,987,990
- From over 1 to 5 years	22,362,917,878	22,885,153,189
Total	37,536,571,894	38,388,141,179

Operating lease commitments include:

- Leasing from owners of 88 condotel units under the Apec Mandala Wyndham Phu Yen project: with a total rental cost during the year of VND 10,857,406,360. The lease term is 05 years from the start of the apartment rental program (March 2022); the applicable interest rate follows the commitment of 7% - 12% per annum, calculated on the apartment value (excluding VAT).
- Leasing from owners of 6 apartment units under the Apec Aqua Park Bac Giang project: with a total rental cost during the year of VND 1,683,784,923. The lease term ranges from 05 to 08 years from the start of the apartment rental program (2021); the applicable interest rate follows the commitment of 13% per annum calculated on the apartment value (excluding VAT).
- Leasing from the owner of 1 apartment unit under the Apec Aqua Park Bac Giang project: with a total rental cost during the year of VND 184,462,733. The lease term is 03 years from the start of the apartment rental program (23 March 2023); the applicable interest rate follows the commitment of 8% per annum calculated on the apartment value (excluding VAT).
- Leasing from owners of 20 apartment units under the Apec Aqua Park Bac Giang project: The lease term is within 02 years but not exceeding March 2027, starting from the commencement of the apartment rental program (November 2024); with a commitment to pay a fixed monthly income ranging from VND 7,000,000 to VND 15,000,000 per month depending on each unit.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements)

4. Events after the reporting period

There have been no significant events occurring after the reporting period which would require adjustments or disclosures in these consolidated financial statements.

5. Comparative figures

The comparative figures are from the audited consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2024 of the Company.

Hanoi, 11 May 2026

Preparer



Ngô Thị Thanh Sac

Chief Accountant



Tran Thuy Ha

General Director



The red circular stamp contains the following text: M.S.D.N: 0102, CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG, THANH PHỐ HÀ NỘI.

Nguyễn Phương Dung

