

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
IDJ VIỆT NAM
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Cầu Giấy,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT
NAM, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:
0102186593
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-05-13 11:59:41
Foxit Reader Version: 9.5.0

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



Tháng 05 năm 2026

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 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 60

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (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 Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng 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
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên
Ông Ngô Thành Trung	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Đậu Thị Thảo	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 05/06/2025
Bà Nguyễn Thu Hương	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 04/06/2025
Bà Vũ Thị Dinh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 05/06/2025
Bà Ngô Thị Thanh Sắc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 05/06/2025
Bà Hòa Thị Hòe	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 14/01/2025

Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Mạnh Cường	Tổng Giám đốc Người đại diện theo pháp luật
-----------------------	--

Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Hữu Đạt

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 Nhóm 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 cùng ngày. 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 Mạnh Cường

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 05 năm 2026

Số: 680/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam**

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 IDJ Việt Nam (sau đây được gọi là “Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 12 tháng 05 năm 2026, từ trang 06 đến trang 60 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam 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 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.

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 theo Báo cáo kiểm toán số 2.0337/25/TC-AC ngày 28/03/2025. Nội dung ngoại trừ liên quan đến khả năng thu hồi của một số khoản cho vay đã quá hạn với số dư gốc vay và lãi vay lần lượt là 511,93 tỷ đồng và 51,35 tỷ đồng; khả năng thu hồi của các khoản tạm ứng cho cán bộ nhân viên để thực hiện triển khai, đầu tư phát triển dự án tiềm năng số tiền 209,26 tỷ 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 tạm ứng, một phần nợ gốc và lãi cho vay, miễn giảm một phần lãi và trích lập dự phòng đối với phần giá trị còn lại, 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 12 tháng 05 năm 2026

Trần Xuân Thường

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	01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.490.852.040.509	2.860.753.183.575
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	13.301.003.359	107.511.924.937
Tiền	111		13.301.003.359	36.711.924.937
Các khoản tương đương tiền	112		-	70.800.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	110.292.133.711	91.470.713.538
Chứng khoán kinh doanh	121		11.212.500.000	11.212.500.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(4.207.957.289)	(4.029.377.462)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		103.287.591.000	84.287.591.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		640.610.651.798	1.214.694.493.786
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	283.232.242.332	275.606.602.880
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	281.797.734.018	44.038.238.254
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	98.666.508.905	564.468.508.905
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	83.247.971.482	344.500.801.118
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(106.333.804.939)	(13.919.657.371)
Hàng tồn kho	140	V.8	714.466.173.615	1.433.393.754.473
Hàng tồn kho	141		714.466.173.615	1.433.393.754.473
Tài sản ngắn hạn khác	150		12.182.078.026	13.682.296.841
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	4.027.179.132	6.743.372.407
Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.154.898.894	6.938.924.434
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.785.429.599.580	1.349.688.942.147
Các khoản phải thu dài hạn	210		870.345.055.639	790.058.500.768
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	14.982.746.347	40.667.454.457
Phải thu dài hạn khác	216	V.6	855.662.309.292	749.691.046.311
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.7	(300.000.000)	(300.000.000)
Tài sản cố định	220		31.460.173.693	32.779.136.981
Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	3.417.129.823	4.542.084.983
- Nguyên giá	222		10.357.013.718	10.357.013.718
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.939.883.895)	(5.814.928.735)
Tài sản cố định vô hình	227	V.12	28.043.043.870	28.237.051.998
- Nguyên giá	228		30.146.389.807	30.146.389.807
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.103.345.937)	(1.909.337.809)
Bất động sản đầu tư	230	V.13	199.029.233.458	146.869.687.084
- Nguyên giá	231		250.376.716.049	193.165.302.659
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(51.347.482.591)	(46.295.615.575)
Tài sản dở dang dài hạn	240		30.037.480.988	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	30.037.480.988	-
Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	538.711.731.645	48.502.492.397
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		360.388.736.089	32.215.213.344
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		246.058.671.500	24.177.500.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(67.735.675.944)	(7.890.220.947)
Tài sản dài hạn khác	260		115.845.924.157	331.479.124.917
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	113.331.971.103	328.127.187.511
Lợi thế thương mại	269	V.10	2.513.953.054	3.351.937.406
TỔNG TÀI SẢN	270		3.276.281.640.089	4.210.442.125.722

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.338.670.516.905	2.113.176.799.451
Nợ ngắn hạn	310		1.022.032.848.634	2.024.733.139.514
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	369.400.074.008	384.058.834.358
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	313.378.994.202	1.297.224.629.637
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	36.958.813.428	38.156.019.868
Phải trả người lao động	314		1.734.956.892	2.020.291.678
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	2.922.894.304	2.207.091.500
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	216.200.271.924	208.997.028.597
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	80.753.300.000	91.385.700.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		683.543.876	683.543.876
Nợ dài hạn	330		316.637.668.271	88.443.659.937
Phải trả dài hạn khác	337	V.19	6.348.402.078	11.279.631.883
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	305.572.600.000	73.609.400.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341	VI.10	4.716.666.193	3.554.628.054
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.937.611.123.184	2.097.265.326.271
Vốn chủ sở hữu	410	V.21	1.937.611.123.184	2.097.265.326.271
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.523.000.000	1.523.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		165.299.288.119	324.957.334.253
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		324.957.334.253	229.352.611.497
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(159.658.046.134)	95.604.722.756
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.886.905.065	35.883.062.018
TỔNG NGUỒN VỐN	440		3.276.281.640.089	4.210.442.125.722

Hà Nội, ngày 12 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Quang Học

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt

Trưởng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Cường

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	1.058.639.824.373	717.532.138.019
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.058.639.824.373	717.532.138.019
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	780.700.465.148	466.325.773.201
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		277.939.359.225	251.206.364.818
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.409.328.774	6.041.389.594
Chi phí tài chính	22	VI.4	121.199.523.103	33.605.704.423
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		21.590.845.987	15.629.130.065
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(184.415.218)	53.264.387
Chi phí bán hàng	25	VI.5	187.533.991.014	108.891.561.004
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	112.890.270.789	26.664.808.414
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(138.459.512.125)	88.138.944.958
Thu nhập khác	31	VI.7	17.244.085.689	38.638.016.657
Chi phí khác	32	VI.8	37.262.269.102	5.898.263.576
Lợi nhuận khác	40		(20.018.183.413)	32.739.753.081
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(158.477.695.538)	120.878.698.039
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	11.007.373	25.268.559.534
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	1.165.500.176	15.837.169
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(159.654.203.087)	95.594.301.336
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(159.658.046.134)	95.604.722.756
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.843.047	(10.421.420)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	(920)	551
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	(920)	551

Hà Nội, ngày 12 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Học

Nguyễn Hữu Đạt

Nguyễn Mạnh Cường

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 số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(158.477.695.538)	120.878.698.039
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6.198.413.853	6.584.934.590
Các khoản dự phòng	03		152.438.182.392	-
(Lãi)/lỗ hoạt động đầu tư	05		(5.397.514.920)	(6.094.653.981)
Chi phí lãi vay	06		21.590.845.987	15.629.130.065
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		16.352.231.774	136.998.108.713
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		268.822.060.483	108.145.621.367
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		661.888.583.919	272.512.427.978
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(1.025.020.335.144)	(636.614.068.102)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		217.511.409.683	80.132.236.886
Tiền lãi vay đã trả	14		(20.955.018.360)	(17.012.609.597)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.481.658.489)	(12.597.040.873)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		117.117.273.866	(68.435.323.628)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.237.778.113)	(588.140.000)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(81.020.000.000)	(58.320.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		61.000.000.000	87.687.591.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(414.842.571.500)	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.441.354.169	3.638.889.904
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(432.658.995.444)	32.418.340.904

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 số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		315.676.000.000	99.954.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(94.345.200.000)	(43.824.100.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		221.330.800.000	56.129.900.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(94.210.921.578)	20.112.917.276
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	107.511.924.937	87.399.007.661
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	13.301.003.359	107.511.924.937

Hà Nội, ngày 12 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Quang Học

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Cường

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 IDJ Việt Nam (sau đây được gọi là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Cổ phần mã số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 3 năm 2007, đã đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 13 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 (HNX) với mã chứng khoán là IDJ.

Vốn điều lệ Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 1.734.901.930.000 VND được chia thành 173.490.193 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính Công ty tại Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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 32 người (tại ngày 31/12/2024 là 46 người).

2. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Nhóm Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp.

3. 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.

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)

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Nhóm Công ty bao gồm Công ty mẹ và 02 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.

Các công ty con được hợp nhất

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	Xóm Nước Vải, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ	Khách sạn, du lịch	69,98%	69,98%	69,98%
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Số 8, tổ 23, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên	In ấn	99,90%	99,90%	99,90%

Tình hình hoạt động của các công ty con trong năm

Các công ty con đều đang trong giai đoạn đầu tư dự án, chưa có hoạt động sản xuất kinh doanh chính trong năm. Hiện tại, các dự án đầu tư đều trong quá trình xin Giấy phép đầu tư nên hầu như không phát sinh thêm các chi phí liên quan đến dự án.

Danh sách 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	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ASC	Tầng 5, tòa nhà Chamvit, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	Dịch vụ nhà hàng, ăn uống	100%	37%	37%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	22,57%	40%	40%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Diêm Thụy	Ngã ba Bắc Nam, tổ 11, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	49,99%	49,99%	49,99%
Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	439 Trần Quý Cáp, xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	38%	38%	38%

5. 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.

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)

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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách kế toán và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của Công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của Công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và Công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

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)

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ và trong tài sản thuần của Công ty con.

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

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 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. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh 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 và các khoản tiền đang chuyển.

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.

Các khoản chứng khoán kinh doanh của Nhóm Công ty đều là chứng khoán chưa niêm yết, được ghi nhận tại thời điểm Nhóm Công ty 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 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.

Đối với chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu của các tổ chức chưa niêm yết, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập khi tổ chức phát hành bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại tổ chức phát hành và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại tổ chức 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)

4. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

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 đích danh.

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 Nhóm 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.

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 dựa 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 Nhóm 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.

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

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

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

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công, các chi phí thuê nhà thầu thực hiện các hạng mục của dự án bất động sản và các chi phí có liên quan 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 bất động sản: bao gồm 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 hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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 của Nhóm Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất...) của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

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. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu bao gồm:

Chi phí bán hàng dự án

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

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)

7. Chi phí trả trước (tiếp)

Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất trung tâm thương mại

Chi phí hoàn thiện nội thất trung tâm thương mại phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí hỗ trợ lãi suất

Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng vay Ngân hàng để thanh toán tiền mua căn hộ, với thời gian hỗ trợ dao động từ 18 tháng đến 24 tháng, và được kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán khi căn hộ được bàn giao và ghi nhận doanh thu.

Chi phí lợi nhuận cam kết căn hộ đi thuê

Chi phí lợi nhuận cam kết căn hộ đi thuê Apec Mandala Wyndham Mũi Né được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thanh toán trước cho chủ căn hộ (từ 03 – 06 tháng/lần).

8. Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

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 mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	Số năm khấu hao
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 06
- Máy móc, thiết bị	06
- Phương tiện vận tải	06
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08

Nguyên giá tài sản cố định đầu tư xây dựng là giá trị quyết toán công trình khi đưa vào sử dụng. Trường hợp tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa thực hiện quyết toán thì hạch toán nguyên giá theo giá tạm tính và điều chỉnh sau khi quyết toán công trình hoàn thành. Khi quyết toán công trình xây dựng cơ bản hoàn thành có sự chênh lệch giữa giá trị tạm tính và giá trị quyết toán, Nhóm Công ty sẽ điều chỉnh lại nguyên giá tài sản cố định theo giá trị quyết toán đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt mà không phải điều chỉnh lại mức chi phí khấu hao đã trích kể từ thời điểm tài sản cố định hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng đến thời điểm quyết toán được phê duyệt. Chi phí khấu hao sau thời điểm quyết toán được xác định trên cơ sở lấy giá trị quyết toán tài sản cố định được phê duyệt trừ (-) số đã trích khấu hao đến thời điểm phê duyệt quyết toán tài sản cố định chia (:) thời gian trích khấu hao còn lại của tài sản cố định theo quy định.

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)

9. Tài sản cố định vô hình và hao mòn

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 năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian giao đất.

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 03 năm.

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là các tầng trung tâm thương mại, văn phòng và hầm để xe được thuê dài hạn và sử dụng để cho thuê lại.

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm được bên cho thuê bàn giao đưa vào khai thác.

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.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo theo phương pháp đường thẳng theo thời gian từ ngày Công ty đưa vào sử dụng. Bất động sản đầu tư đến ngày hết hạn hợp đồng thuê. Số tháng khấu hao của bất động sản đầu tư như 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)

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

10. Bất động sản đầu tư (tiếp)

Loại bất động sản đầu tư	Số tháng khấu hao
- Gian hàng trung tâm thương mại	530 - 537
- Tầng trung tâm thương mại, văn phòng, hầm để xe	561
- Căn hộ API Bắc Ninh	450

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

12. Các khoản nợ phải trả, chi phí phải trả và dự phòng phải trả

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:

- 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.

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)

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

14. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp 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;
- Doanh nghiệp 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.

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 (tiếp)

Chính sách bàn giao và thu hồi căn hộ

Khách hàng ký hợp đồng mua bán thuộc các Dự án mà Công ty làm chủ đầu tư sẽ 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 63 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 Công ty được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của bên mua.

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. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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)

16. 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.

17. Các khoản chi phí

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

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

18. 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)

18. 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.

19. 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.

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)

20. Báo cáo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Tiền mặt	2.763.402	14.397.212
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.298.239.957	36.697.527.725
- Các khoản tương đương tiền	-	70.800.000.000
+ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	-	70.800.000.000
Cộng	13.301.003.359	107.511.924.937

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. Đầu tư tài chính

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Chứng khoán kinh doanh:

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
+ Công ty Cổ phần Đầu tư DPA	3.912.500.000	-	-	3.912.500.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Dreamwork	7.300.000.000	-	(4.207.957.289)	7.300.000.000	-	(4.029.377.462)
Cộng	11.212.500.000	-	(4.207.957.289)	11.212.500.000	-	(4.029.377.462)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	103.287.591.000	103.287.591.000	84.287.591.000	84.287.591.000
+ Tiền gửi có kỳ hạn (*)	103.287.591.000	103.287.591.000	84.287.591.000	84.287.591.000
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	103.287.591.000	103.287.591.000	84.287.591.000	84.287.591.000

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Phương Đông với lãi suất từ 4,5 %/năm đến 6,4 %/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)

b. Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng ASC	7.303.373.126	7.400.000.000	7.353.215.721	7.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	25.012.188.742	22.480.000.000	24.861.997.623	22.480.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Diêm Thụy	192.960.002.698	192.961.400.000	-	-
- Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	135.113.171.523	135.400.000.000	-	-
Cộng	360.388.736.089	358.241.400.000	32.215.213.344	29.880.000.000

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc 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
+ Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	17.000.000.000	(17.000.000.000)	(*)	17.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Quản lý tài sản IDJ	990.000.000	(350.972.817)	(*)	990.000.000
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Kim Bôi	4.687.500.000	-	(*)	4.687.500.000
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	209.881.171.500	(48.448.244.527)	(*)	-
+ Công ty Cổ phần chăm sóc sức khoẻ và dịch vụ y tế nghi dưỡng Mandala (Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Mandala) (**)	12.000.000.000	(436.458.600)	(*)	-
Cộng	246.058.671.500	(67.735.675.944)	(*)	24.177.500.000
				(7.890.220.947)
				(*)

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. Đầu tư tài chính (tiếp)
- b. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp)

(*) 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.

(**) Là khoản ủy thác đầu tư cho Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế, nghi dưỡng Mandala (“Bên nhận ủy thác”) để đầu tư các cổ phiếu được niêm yết trên sàn giao dịch HNX và HOSE. Thời hạn ủy thác từ 24/12/2024 đến 24/12/2026. Tại thời điểm 31/12/2025, danh mục cổ phiếu được ủy thác đầu tư bao gồm 484.954 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương (API) và 1.245.106 cổ phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (các bên liên quan), với giá trị hợp lý là 12.483.951.800 VND; số tiền chưa đầu tư mua cổ phiếu là 75.654.900 VND.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

Tên Công ty đầu tư	Nơi Thành lập hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Đầu tư vào Công ty liên kết				
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng ASC	Tầng 5, tòa nhà Chamvit, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	37,00%	37,00%	Dịch vụ nhà hàng, ăn uống
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Đường Yên Ninh, phường Đồng Hải, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	40,00%	40,00%	Kinh doanh Bất động sản
+ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Điện Thủy	Ngã ba Bắc Nam, tổ 11, phường Gia Sáng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam	49,99%	49,99%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
+ Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	439 Trần Quý Cáp, xã Tuyên Quang, tỉnh LâmĐồng, Việt Nam	38,00%	38,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

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. Đầu tư tài chính (tiếp)
- b. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp)

Tên Công ty đầu tư	Nơi Thành lập hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Đầu tư vào đơn vị khác				
+ Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	Tầng 3, tòa nhà TTTM, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	19,00%	19,00%	Kinh doanh bất động sản
+ 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, TP Hà Nội, Việt Nam	19,00%	19,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
+ Công ty Cổ phần Quản lý tài sản IDJ	Số 18, ngõ 48 phố Nguyễn Chánh, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam	4,50%	4,50%	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Kim Bôi	Thôn Mớ Đá, Xã Kim Bôi, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	7,14%	7,14%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	Tầng 3, TTTM Grand Plaza, Số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam	18,56%	18,56%	Đầu tư tài chính, phát triển Bất động sản

Số lượng cổ phần và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng ASC	740.000	100,00%	740.000	100,00%
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	2.248.000	22,57%	2.248.000	22,57%
+ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Diễm Thụy	19.296.140	49,99%	-	-
+ Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	7.676.000	38,00%	-	-
+ Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	150.000	19,00%	150.000	19,00%
+ Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	1.700.000	19,00%	1.700.000	19,00%
+ Công ty Cổ phần Quản lý tài sản IDJ	99.000	4,50%	99.000	4,50%
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Kim Bôi	1.500.000	7,14%	1.500.000	7,14%
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group	18.555.000	18,56%	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza,
số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội

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. Đầu tư tài chính (tiếp)
- b. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp)
- Cam kết góp vốn*

Tại ngày 31/12/2025, các khoản cam kết góp vốn như sau:

Tên công ty	Số vốn Công ty cam kết góp	Số vốn đã góp tại ngày 31/12/2025	Số vốn còn phải góp
	VND	VND	VND
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	260.000.000.000	22.480.000.000	237.520.000.000
+ Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	19.000.000.000	1.500.000.000	17.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	19.000.000.000	17.000.000.000	2.000.000.000

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)

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				
- Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group (*)	283.232.242.332	(27.646.495.927)	275.606.602.880	(3.621.043.550)
+ Dự án Diamondpark Lạng Sơn	101.666.948.932	-	75.982.240.823	-
+ Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	56.375.153.143	-	41.560.476.023	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	45.291.795.789	-	34.421.764.800	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	15.725.179.964	-	12.796.220.113	-
- Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	31.987.336.505	-	34.187.336.505	-
- Công ty Cổ phần APEC Land Huế	34.232.260.382	-	33.754.155.722	-
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	1.188.606.457	-	1.188.606.457	-
+ Dự án Diamondpark Lạng Sơn	47.817.253.083	-	69.095.352.063	-
+ Dự án Mandala Hotel & Suites Hải Dương	7.539.608.548	-	28.813.835.645	-
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	5.718.013.161	-	6.588.589.413	-
- Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	34.559.631.374	-	33.692.927.005	-
- Phải thu khách hàng khác	45.653.675.776	(22.695.758.658)	43.622.095.839	-
	4.960.931.233	(4.950.737.269)	4.980.595.358	(3.621.043.550)
b) Dài hạn				
- Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group (*)	14.982.746.347	-	40.667.454.457	-
	14.982.746.347	-	40.667.454.457	-
Cộng	<u>298.214.938.679</u>	<u>(27.646.495.927)</u>	<u>316.274.057.337</u>	<u>(3.621.043.550)</u>
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan:	199.783.078.588		198.576.014.077	
<i>Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2</i>				

(*) Là các khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group ("Apec Group") về bán bất động sản theo chính sách bán hàng trả chậm, cụ thể: Thanh toán tối thiểu 30% giá trị hợp đồng mua bán tại thời điểm ký hợp đồng; từ ngày 30/12/2021 đến ngày 28/12/2026 mỗi quý đóng 3% và cho đến ngày 28/3/2027 đóng 7% còn lại.

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 Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	231.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bình Thuận	5.371.977.461	-	8.098.596.961	-
- Công ty CP SSD Việt Nam	5.269.976.918	-	-	-
- Công ty Cổ phần Licogi 13	3.477.082.664	-	3.477.082.664	-
- Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel	2.523.246.388	-	4.066.221.428	-
- Các đối tượng khác	34.155.450.587	-	28.396.337.201	-
Cộng	281.797.734.018	-	44.038.238.254	-

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)

5.

Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	98.666.508.905	(54.029.643.905)	564.468.508.905	-
- Công Ty Cổ Phần Tập đoàn Apec Group (1)	2.700.000.000	-	2.700.000.000	-
- Công ty cổ phần đầu tư Apec Thái Nguyên (2)	9.310.000.000	(5.579.000.000)	8.290.000.000	-
- Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận (3)	4.000.000.000	(2.800.000.000)	4.000.000.000	-
- Công ty Cổ Phần APEC Finance	-	-	100.422.000.000	-
- Công ty CP tập đoàn đầu tư phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam (4)	44.336.958.905	(44.336.958.905)	310.802.000.000	-
- Công ty CP chăm sóc SK và DV y tế nghỉ dưỡng Mandala (CTCP du lịch và khách sạn Mandala)	-	-	99.934.958.905	-
- Công Ty cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận (5)	1.550.000.000	(775.000.000)	1.550.000.000	-
- Công ty CP DV Du lịch đầu tư Phúc Thịnh (6)	769.550.000	(538.685.000)	769.550.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (7)	36.000.000.000	-	36.000.000.000	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	98.666.508.905	(54.029.643.905)	564.468.508.905	-
c) Phải thu về cho vay là các bên liên quan:	8.250.000.000		8.250.000.000	
<i>Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2</i>				

(1) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group theo Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 17/2023/IDJ-APG ký ngày 17/11/2023, với lãi suất 10%/năm và Phụ lục Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số PL01-17/2024/IDJ-APG ngày 30/09/2024 điều chỉnh thời gian vay của hợp đồng đến ngày 22/04/2025. Trường hợp đến ngày 22/04/2025, nếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group chưa hoàn thành việc thanh toán gốc vay cho bên B thì hợp đồng sẽ tự gia hạn với thời hạn 1 năm, lãi suất 10%/năm.

(2) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên theo Hợp đồng hỗ trợ vay vốn ngắn hạn số 14.04/2025/IDJ-APTN ngày 14/04/2025, Hợp đồng hỗ trợ vốn ngắn hạn số 14.11/2024/IDJ-APTN ngày 14/11/2024, Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 061222/HĐVV/IDJ-APTN ngày 06/12/2022 với lãi suất lần lượt là 5%/năm, 5%/năm, 13%/năm và thời hạn trả nợ lần lượt là 18/04/2026, 15/12/2025, 08/12/2023.

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)

5. Phải thu về cho vay (tiếp)

- (3) Khoản cho vay đối với Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận theo Hợp đồng vay vốn ngân hạn số 2212/2022/IDJ-LPBT ngày 22/12/2022, Hợp đồng vay vốn ngân hạn số 0704/2022/IDJ-LPBT ngày 07/04/2022 với lãi suất lần lượt là 13%/năm, 14%/năm, và thời hạn trả nợ lần lượt là tự động gia hạn theo kỳ hạn ban đầu.
- (4) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển Nhà ở Xã hội 5 Sao Việt Nam theo Hợp đồng vay vốn ngân hạn số 212/2022/NOXH-IDJ ngày 21/12/2022 với lãi suất 8%/năm. Trong năm, Công ty thực hiện cần trừ công nợ thông qua bù trừ công nợ để thực hiện thu hồi khoản cho vay.
- (5) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận theo Hợp đồng vay vốn số 0512/HĐVV/IDJ-ĐPGBT ngày 05/12/2022 với lãi suất 13%/năm và Phụ lục Hợp đồng vay vốn ngân hạn số PL01-0512/HĐVV/IDJ-ĐPGBT ngày 30/09/2024 điều chỉnh gia hạn thời gian vay đến ngày 06/12/2025.
- (6) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh theo Hợp đồng vay vốn ngân hạn số 01/2022/IDJ-PHUCTHINH ngày 08/06/2022 với lãi suất 14%/năm, và thời hạn trả nợ là 09/06/2023.
- (7) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group theo Hợp đồng vay vốn ngân hạn số 13.10/2021/HDLS-APG ký ngày 13/10/2021, với lãi suất 2%/năm và Phụ lục Hợp đồng ngày 01/01/2022 điều chỉnh giảm lãi suất cho vay của hợp đồng từ 2%/năm xuống 0.2%/năm từ ngày 01/01/2022; thời hạn vay là 12 tháng tính từ ngày giải ngân khoản vay và ngày đến hạn toàn bộ số tiền cho vay sẽ được tái tục một thời hạn cho vay mới bằng thời hạn cho vay ban đầu.

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	83.247.971.482	(24.657.665.107)	344.500.801.118	(10.298.613.821)
- Phải thu về tạm ứng	16.253.776.873	(4.365.000.000)	220.192.969.799	-
- Ký cược, ký quỹ	12.000.000	-	12.000.000	-
- Phải thu về lãi cho vay	7.598.687.367	(5.449.766.354)	56.688.892.824	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	1.849.204.562	-	1.507.204.562	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	235.616.438	-	235.616.438	-
+ Công ty Cổ phần Apec Finance	-	-	17.549.262.981	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	77.595.671	(77.595.671)	77.595.671	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt	-	-	25.521.084.932	-
Nam	-	-	8.203.030.148	-
+ Công ty Cổ phần Chăm sóc sức khỏe và Dịch vụ y tế, nghỉ dưỡng Mandala	-	-	-	-
+ Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	583.949.314	(583.949.314)	382.449.314	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	2.992.006.315	(2.927.906.302)	1.897.333.711	-
+ Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	1.860.315.067	(1.860.315.067)	1.315.315.067	-
- Phải thu về gốc vay và lãi vay	4.544.284.932	(4.544.284.932)	4.544.284.932	-
+ Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala (1)	4.544.284.932	(4.544.284.932)	4.544.284.932	-
- Các khoản thu chi hộ - Phí dịch vụ, điện nước	19.802.833.006	(9.783.650.021)	31.728.766.553	(9.783.650.021)
+ Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	531.432.681	-	11.417.403.168	-
+ Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Bất động sản Mandala	9.487.750.304	-	10.527.713.364	-
+ Các đối tượng khác	9.783.650.021	(9.783.650.021)	9.783.650.021	(9.783.650.021)
- Ban QLDA Đầu tư xây dựng TP Lạng Sơn	2.940.000.000	-	2.940.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	11.752.927.478	-	9.714.339.443	-
- Thuế TNDN tạm nộp 1% của bất động sản	16.960.320.954	-	16.665.660.911	-
- Phải thu ngắn hạn khác	3.383.140.872	(514.963.800)	2.013.886.656	(514.963.800)

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)**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
b) Dài hạn				
- Phải thu về Ủy thác đầu tư	855.662.309.292	(300.000.000)	749.691.046.311	(300.000.000)
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi (2)	466.596.733.132	-	478.596.733.132	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holdings (3)	177.745.460.754	-	177.745.460.754	-
+ Công ty CP Chăm sóc Sức Khỏe và Dịch vụ Y tế, Nghi dưỡng Mandala	288.851.272.378	-	288.851.272.378	-
	-	-	12.000.000.000	-
- Phải thu về Hợp tác đầu tư	388.317.440.089	-	270.346.177.108	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group (4)	270.346.177.108	-	270.346.177.108	-
+ Công ty TNHH Lọc Phát Bình Thuận (5)	117.971.262.981	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	448.136.071	-	448.136.071	-
- Cho mượn - bà Đinh Thị Lan Hương	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
Cộng	938.910.280.774	(24.957.665.107)	1.094.191.847.429	(10.598.613.821)
c) Phải thu khác là các bên liên quan:	462.085.083.599		459.574.995.564	
<i>Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2</i>				

(1) Là khoản Công ty cho cá nhân vay theo Hợp đồng ngày 22/12/2022, kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 8%/năm. Sau đó, theo biên bản thỏa thuận ngày 08/7/2024 giữa Công ty, cá nhân vay và Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala (“QLKS Mandala”), QLKS Mandala sẽ thay cá nhân để hoàn trả cho Công ty khoản gốc vay 4.200.000.000 VND và lãi vay 344.284.932 VND. Theo đó, Công ty đã chuyển theo dõi khoản phải thu về gốc cho vay và lãi vay phải thu từ cá nhân sang phải thu QLKS Mandala.

(2) Theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 2806/2021/HĐUTĐT ngày 28/6/2021, Công ty thực hiện ủy thác vốn cho CTCP Thương mại và Du lịch Kim Bôi (gọi tắt là “Du lịch Kim Bôi”) để đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu vui chơi giải trí suối khoáng Kim Bôi do Du lịch Kim Bôi làm chủ đầu tư. Việc góp vốn của Công ty được thực hiện theo từng giai đoạn và tiến độ triển khai của dự án. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận khi dự án kinh doanh có lãi, với tỷ lệ phân chia lợi nhuận được xác định theo tỷ lệ góp vốn của các bên sau khi trừ 35% lợi nhuận thuộc về Du lịch Kim Bôi. Dự án đã hoàn thành giai đoạn 1 và đi vào hoạt động, trong khi giai đoạn 2 đang chờ Bộ Xây dựng cấp phép thực hiện. Tại thời điểm 31/12/2025, dự án chưa phát sinh lợi nhuận nên Công ty chưa thực hiện phân chia lợi nhuận.

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)

(3) Theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 3103/2021/HĐĐTĐT ngày 31/3/2021, Công ty ủy thác vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Holding (gọi tắt là “Apec Holding”) để đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Condotel Resort ven biển Tuy Hòa do Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam làm chủ đầu tư, trong đó Apec Holding là một thành viên tham gia góp vốn. Việc góp vốn của Công ty được thực hiện theo từng giai đoạn và tiến độ triển khai dự án. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận khi dự án kinh doanh có lãi, với tỷ lệ phân chia lợi nhuận được tính theo tỷ lệ góp vốn của các bên sau khi Apec Holding nhận lợi nhuận từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, trừ 35% lợi nhuận của dự án mà Apec Holding được hưởng. Dự án đã có phê duyệt trúng giá đất và đang trong giai đoạn chuẩn bị triển khai thi công xây dựng.

(4) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0104/2022/HĐHTĐT ngày 01/4/2022, Công ty góp vốn hợp tác đầu tư cùng Công ty Cổ phần Tập đoàn Apec Group (gọi tắt là “Apec Group”) để triển khai Dự án tổ hợp khách sạn và thương mại dịch vụ văn phòng đa năng phường Nghĩa Lộ, tỉnh Lào Cai. Tổng mức đầu tư của Dự án là 400 tỷ đồng. Lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ góp vốn của hai bên và được xác định sau khi hoàn thành việc đầu tư vào dự án. Dự án đã có phê duyệt trúng giá đất, hiện tại đã hoàn thiện cơ bản hạ tầng kỹ thuật và đang trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng theo hồ sơ thiết kế được thẩm định.

(5) Theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 3012/2025/HĐHTKD/IDJ-LPBT ngày 30/12/2025, Công ty hợp tác cùng Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận đầu tư thực hiện Dự án Du lịch nghỉ dưỡng Phương Thảo tại huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Hòa Thắng, tỉnh Lâm Đồng). Tổng mức đầu tư của Dự án là 1.652.260.859.000 đồng. Công ty sẽ chỉ được chia lợi nhuận khi Dự án kinh doanh có lãi. Tỷ lệ phân chia lợi nhuận giữa hai bên được xác định trên lợi nhuận bán sản phẩm được hình thành trên phần diện tích đã chia.

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)

7. Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2025				01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Dự phòng
		VND	VND			VND	VND	
a) Ngắn hạn	133.952.687.070	27.618.882.131	106.333.804.939	65.268.026.866	51.348.369.495	13.919.657.371		
- Phải thu khách hàng	50.604.413.045	22.957.917.118	27.646.495.927	50.604.413.045	46.983.369.495	3.621.043.550		
+ Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Dịch vụ Mandala	45.653.675.776	22.957.917.118	22.695.758.658	45.653.675.776	45.653.675.776	-		
+ Phải thu phí Marketing của các cá nhân	3.587.998.319	-	3.587.998.319	3.587.998.319	-	3.587.998.319		
+ Công ty cổ phần đầu tư và phát triển In Thái Nguyên	1.293.957.207	-	1.293.957.207	1.293.957.207	1.293.957.207	-		
+ Các đối tượng khác	68.781.743	-	68.781.743	68.781.743	35.736.512	33.045.231		
- Phải thu về cho vay	58.626.508.905	4.596.865.000	54.029.643.905	54.029.643.905	-	-		
+ Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư phát triển nhà ở xã hội 5 Sao Việt Nam	44.336.958.905	-	44.336.958.905	44.336.958.905	-	-		
+ Công ty cổ phần đầu tư Apec Thái Nguyên	7.970.000.000	2.391.000.000	5.579.000.000	5.579.000.000	-	-		
+ Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	4.000.000.000	1.200.000.000	2.800.000.000	2.800.000.000	-	-		
+ Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	1.550.000.000	775.000.000	775.000.000	775.000.000	-	-		
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch đầu tư Phúc Thịnh	769.550.000	230.865.000	538.685.000	538.685.000	-	-		

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)

7. Dự phòng phải thu khó đòi (tiếp)

	31/12/2025				01/01/2025			
	Giá gốc		Giá trị có thể thu hồi		Dự phòng		Giá trị có thể thu hồi	
	VND		VND		VND		VND	VND
- Phải thu khác	24.721.765.120		64.100.013		24.657.665.107		14.663.613.821	10.298.613.821
+ Phải thu lãi cho vay	10.058.151.299		64.100.013		9.994.051.286		-	-
Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Dịch vụ Mandala	4.544.284.932		-		4.544.284.932		-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	77.595.671		-		77.595.671		-	-
Công ty TNHH Đức Phú Gia Bình Thuận	583.949.314		-		583.949.314		-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Thái Nguyên	2.992.006.315		64.100.013		2.927.906.302		-	-
Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	1.860.315.067		-		1.860.315.067		-	-
+ Phải thu các khoản chi hộ phí dịch vụ các nhà đầu tư	9.783.650.021		-		9.783.650.021		9.783.650.021	9.783.650.021
+ Phải thu tạm ứng cho các cá nhân đã nghỉ việc	214.963.800		-		214.963.800		214.963.800	214.963.800
+ Phải thu hợp tác kinh doanh dự án Funworld	300.000.000		-		300.000.000		300.000.000	300.000.000
+ Phải thu các đối tượng khác	4.365.000.000		-		4.365.000.000		4.365.000.000	-
b) Dài hạn	300.000.000		-		300.000.000		300.000.000	300.000.000
- Phải thu khác	300.000.000		-		300.000.000		300.000.000	300.000.000
+ Bà Đinh Thị Lan Hương	300.000.000		-		300.000.000		300.000.000	300.000.000
Cộng	134.252.687.070		27.618.882.131		106.633.804.939		65.568.026.866	14.219.657.371

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

	12/31/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	865.233	-	10.192.615	-
- Công cụ, dụng cụ	648.000.000	-	-	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	264.563.936.801	-	253.122.969.535	-
+ Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	118.987.698.702	-	118.709.638.510	-
+ Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn - Giai đoạn 2	96.502.038.302	-	96.502.038.302	-
+ Các dự án khác	49.074.199.797	-	37.911.292.723	-
- Thành phẩm	318.846.842.648	-	1.056.430.299.556	-
+ Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	68.733.270.568	-	67.345.336.828	-
+ Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn - Shophouse	-	-	8.249.169.480	-
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	250.113.572.080	-	980.835.793.248	-
- Hàng hoá bất động sản	130.395.767.823	-	123.819.531.657	-
+ Dự án Mandala Wyndham Phú Yên - Shopcenter	130.395.767.823	-	123.819.531.657	-
- Hàng hóa khác	10.761.110	-	10.761.110	-
Cộng	714.466.173.615	-	1.433.393.754.473	-

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

	12/31/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	4.027.179.132	6.743.372.407
- Chi phí thuê lại mặt bằng trung tâm thương mại	343.640.363	371.806.169
- Chi phí hỗ trợ lãi suất bán hàng dự án	3.655.273.783	6.218.045.551
- Các khoản khác	28.264.986	153.520.687
b) Dài hạn	113.331.971.103	328.127.187.511
- Chi phí thiết kế, hoàn thiện nội thất trung tâm	3.358.680.844	3.453.733.288
- Chi phí thuê hệ thống thoát khí, cung cấp ga, tường kính	1.236.190.109	1.274.726.717
- Chi phí bán hàng dự án	95.081.551.125	298.650.963.025
+ Dự án Mandala Grand Phú Yên	6.917.613.439	6.917.613.439
+ Dự án Mandala Hotel và Suites Hải Dương	4.615.345.882	4.615.345.882
+ Dự án Diamondpark Lạng Sơn	4.536.100.722	6.317.646.383
+ Dự án Wyndham Mũi Né - Bình Thuận	79.012.491.082	280.800.357.321
- Chi phí lợi nhuận cam kết Condotel Wyndham Mũi Né - Bình Thuận	13.062.695.094	23.723.384.180
- Các khoản khác	592.853.931	1.024.380.301
Cộng	117.359.150.235	334.870.559.918

10. Lợi thế thương mại

	Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hoà Bình VND	Công ty Cổ phần In Thái Nguyên VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số đầu năm	12.320.000.000	8.379.843.513	20.699.843.513
Số cuối năm	12.320.000.000	8.379.843.513	20.699.843.513
Số đã phân bổ			
Số đầu năm	12.320.000.000	5.027.906.107	17.347.906.107
Phân bổ trong năm	-	837.984.352	837.984.352
Số cuối năm	12.320.000.000	5.865.890.459	18.185.890.459
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	3.351.937.406	3.351.937.406
Số cuối năm	-	2.513.953.054	2.513.953.054

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		Máy móc thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị dụng cụ quản lý		Cộng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
NGUYÊN GIÁ	01/01/2025	8.168.432.201	159.635.920	586.286.018	1.442.659.579	10.357.013.718				
	31/12/2025	8.168.432.201	159.635.920	586.286.018	1.442.659.579	10.357.013.718				
HAO MÒN LŨY KẾ	01/01/2025	(4.369.073.449)	(119.283.522)	(46.477.371)	(1.280.094.393)	(5.814.928.735)				
	- Khấu hao trong năm	(929.475.899)	(31.927.188)	(75.416.832)	(88.135.241)	(1.124.955.160)				
	31/12/2025	(5.298.549.348)	(151.210.710)	(121.894.203)	(1.368.229.634)	(6.939.883.895)				
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	01/01/2025	3.799.358.752	40.352.398	539.808.647	162.565.186	4.542.084.983				
	31/12/2025	2.869.882.853	8.425.210	464.391.815	74.429.945	3.417.129.823				

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 1.308.719.779 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 932.374.058 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. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	30.035.969.807	110.420.000	30.146.389.807
31/12/2025	<u>30.035.969.807</u>	<u>110.420.000</u>	<u>30.146.389.807</u>
HAO MÓN LŨY KẾ			
01/01/2025	(1.851.585.372)	(57.752.437)	(1.909.337.809)
- Khấu hao trong năm	(176.341.464)	(17.666.664)	(194.008.128)
31/12/2025	<u>(2.027.926.836)</u>	<u>(75.419.101)</u>	<u>(2.103.345.937)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	<u>28.184.384.435</u>	<u>52.667.563</u>	<u>28.237.051.998</u>
31/12/2025	<u>28.008.042.971</u>	<u>35.000.899</u>	<u>28.043.043.870</u>

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 57.420.000 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 57.420.000 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza,
số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP 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. Bất động sản đầu tư

	31/12/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	01/01/2025 VND
NGUYÊN GIÁ	250.376.716.049	67.353.887.460	10.142.474.070	193.165.302.659
- Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng)	75.656.955.545	-	-	75.656.955.545
- Hầm xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza	28.272.870.000	-	-	28.272.870.000
- Căn hộ API Bắc Ninh	24.644.075.845	-	-	24.644.075.845
- Gian hàng trung tâm thương mại	11.646.938.549	-	10.142.474.070	21.789.412.619
- Lô 10 căn văn phòng	42.801.988.650	-	-	42.801.988.650
- Apec Mandala Wyndham Mũi Né	67.353.887.460	67.353.887.460	-	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	(51.347.482.591)	(5.385.449.529)	333.582.513	(46.295.615.575)
- Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng)	(24.724.495.252)	(1.618.330.596)	-	(23.106.164.656)
- Hầm xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza	(9.287.963.069)	(604.767.276)	-	(8.683.195.793)
- Căn hộ API Bắc Ninh	(1.672.178.668)	(657.906.360)	-	(1.014.272.308)
- Gian hàng trung tâm thương mại	(434.056.151)	(434.256.675)	333.582.513	(333.381.989)
- Lô 10 căn văn phòng	(14.074.151.389)	(915.550.560)	-	(13.158.600.829)
- Apec Mandala Wyndham Mũi Né	(1.154.638.062)	(1.154.638.062)	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	199.029.233.458	73.181.320.329	9.808.891.557	146.869.687.084
- Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng)	50.932.460.293	(1.618.330.596)	-	52.550.790.889
- Hầm xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza	18.984.906.931	(604.767.276)	-	19.589.674.207
- Căn hộ API Bắc Ninh	22.971.897.177	(657.906.360)	-	23.629.803.537
- Gian hàng trung tâm thương mại	11.212.882.398	(434.256.675)	9.808.891.557	21.456.030.630
- Lô 10 căn văn phòng	28.727.837.261	(915.550.560)	-	29.643.387.821
- Apec Mandala Wyndham Mũi Né	66.199.249.398	66.199.249.398	-	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza,
số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP 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)

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thi công, cải tạo căn hộ SH1-41, SH1-42 dự án Diamondpark Lạng Sơn thành dự án STEAM	30.037.480.988	-
Cộng	30.037.480.988	-

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị		Giá trị	
	VND	Số có khả năng trả nợ VND	VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	369.400.074.008	369.400.074.008	384.058.834.358	384.058.834.358
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	38.397.532.600	38.397.532.600	22.661.745.005	22.661.745.005
- Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	2.827.945.000	2.827.945.000	2.497.945.000	2.497.945.000
- Công ty Cổ phần APEC Finance	39.381.785.502	39.381.785.502	128.148.925	128.148.925
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	1.294.835.544	1.294.835.544	836.627.400	836.627.400
- Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	55.411.117.723	55.411.117.723	67.179.888.262	67.179.888.262
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	72.922.679.894	72.922.679.894	78.608.325.390	78.608.325.390
- Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	42.795.311.891	42.795.311.891	42.795.311.891	42.795.311.891
- Các đối tượng khác	3.112.113.931	3.112.113.931	19.138.861.545	19.138.861.545
	113.256.751.923	113.256.751.923	150.211.980.940	150.211.980.940
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	369.400.074.008	369.400.074.008	384.058.834.358	384.058.834.358
c) Phải trả người bán là các bên liên quan:	80.646.971.532		25.296.322.360	
Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2				

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. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị		Giá trị	
	VND	Số có khả năng trả nợ VND	VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Ngắn hạn				
- Trả trước của các khách hàng dự án BĐS	313.378.994.202	313.378.994.202	1.297.224.629.637	1.297.224.629.637
+ Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	313.378.225.363	313.378.225.363	1.297.223.188.116	1.297.223.188.116
+ Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	1.972.354.681	1.972.354.681	14.839.883.989	14.839.883.989
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	8.506.880.637	8.506.880.637	8.436.686.081	8.436.686.081
- Các đối tượng khác	302.898.990.045	302.898.990.045	1.273.946.618.046	1.273.946.618.046
	768.839	768.839	1.441.521	1.441.521
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	313.378.994.202	313.378.994.202	1.297.224.629.637	1.297.224.629.637

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	01/01/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp	36.958.813.428	5.289.990.082	6.487.196.522	38.156.019.868
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	2.646.571.208	2.646.571.208	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.356.879.115	11.007.373	1.481.658.489	26.827.530.231
- Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động BĐS (*)	11.422.781.889	294.660.043	16.146.076	11.144.267.922
- Thuế thu nhập cá nhân	179.152.424	2.198.785.379	2.203.854.670	184.221.715
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	127.987.377	127.987.377	-
- Các loại thuế khác	-	10.978.702	10.978.702	-
Cộng	36.958.813.428	5.289.990.082	6.487.196.522	38.156.019.868

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

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

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. Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	2.922.894.304	2.207.091.500
- Chi phí lãi vay phải trả	2.922.894.304	2.207.091.500
+ Phải trả các đối tượng khác qua I-savings	2.922.894.304	2.207.091.500
b) Dài hạn	-	-
Cộng	2.922.894.304	2.207.091.500

19. Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	216.200.271.924	208.997.028.597
- Tài sản thừa chờ giải quyết	3.700.000	3.700.000
- Kinh phí công đoàn	935.533.035	844.701.920
- Bảo hiểm xã hội	49.811.192	60.989.972
- Công ty Cổ phần Apec Finance - Phải trả lãi vay gói A-saving	5.167.030.081	1.689.250.524
- Nhận đặt cọc chuyển nhượng Bất động sản các Dự án	71.705.886.966	72.495.054.342
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	67.951.282.090	68.739.829.466
+ Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	2.406.637.660	2.407.257.660
+ Dự án Apec Mandala Grand Phú Yên	106.800.000	106.800.000
+ Dự án Diamond Park Lạng Sơn	1.241.167.216	1.241.167.216
- Thu hộ phí bảo trì căn hộ	73.928.557.093	70.801.670.854
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	70.282.023.577	67.294.865.756
+ Dự án Apec Mandala Hotel & Suites Hải Dương	3.646.533.516	3.506.805.098
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	52.427.691.650	52.427.691.650
- Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Giang - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	4.687.500.000	4.687.500.000
- Ông Trần Đức Thành - phải trả về chuyển nhượng cổ phần	792.000.000	792.000.000
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	6.502.561.907	5.194.469.335
b) Dài hạn	6.348.402.078	11.279.631.883
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.348.402.078	8.764.929.512
- Ông Đinh Quốc Đức - Phải trả về Hợp tác kinh doanh (*)	-	2.514.702.371
Cộng	222.548.674.002	220.276.660.480

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 thuê tài chính

Nội dung	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	80.753.300.000	80.753.300.000	58.726.300.000	69.358.700.000	91.385.700.000	91.385.700.000
- Vay ngắn hạn	33.371.900.000	33.371.900.000	31.653.500.000	23.641.200.000	25.359.600.000	25.359.600.000
+ Vay ngắn hạn các cá nhân (1)	33.371.900.000	33.371.900.000	31.653.500.000	23.641.200.000	25.359.600.000	25.359.600.000
- Vay dài hạn đến hạn trả	47.381.400.000	47.381.400.000	27.072.800.000	45.717.500.000	66.026.100.000	66.026.100.000
+ Vay dài hạn đến hạn trả các cá nhân	47.381.400.000	47.381.400.000	27.072.800.000	45.717.500.000	66.026.100.000	66.026.100.000
b) Vay dài hạn	305.572.600.000	305.572.600.000	256.949.700.000	24.986.500.000	73.609.400.000	73.609.400.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Miền Thủy (2)	192.940.000.000	192.940.000.000	192.940.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Giáo dục PVF-CAND (3)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-	-
+ Vay cá nhân	97.632.600.000	97.632.600.000	49.009.700.000	24.986.500.000	73.609.400.000	73.609.400.000
Cộng	386.325.900.000	386.325.900.000	315.676.000.000	94.345.200.000	164.995.100.000	164.995.100.000
Vay và nợ với bên liên quan	192.940.000.000				-	
Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2						

(1) Công ty huy động vốn từ các cá nhân thông qua ký kết các hợp đồng vay vốn Isaving/A-Exchange với các khách hàng do đối tác tìm kiếm và giới thiệu, khách hàng tiến hành mua sản phẩm tài chính Isaving/ A-Exchange của Công ty dưới hình thức ký hợp đồng trực tiếp. Các khoản vay không có tài sản đảm bảo. Lãi suất cho vay trong hạn từ 11%/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.

(2) Khoản vay không có tài sản đảm bảo giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng hạ tầng Kỹ thuật Miền Thủy với Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam theo hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐVV/DIEMTHUY-IDJ ngày 23/12/2025, số tiền vay: 192.940.000.000 đồng, lãi suất vay 0%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất 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)

20. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp)

(3) Khoản vay giữa CTCP Giáo dục PVF-CAND với Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam theo hợp đồng vay vốn số 04/2025/HĐVV/PVF-IDJ ngày 10/11/2025. Tổng số tiền vay theo hợp đồng là 120.000.000.000 đồng, lãi suất vay 0%/năm. Mục đích vay để sử dụng nguồn vốn vay để thanh toán nhà thầu thi công Dự án "Trung tâm đào tạo bóng đá trẻ" xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên. Tài sản đảm bảo là nguồn thu từ hợp đồng tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng số 01/2025/APHY/HĐTC/IDJ-PVF ký ngày 03/04/2025 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tài năng Bóng đá Việt Nam và liên danh nhà thầu Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Xuân Mai.

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	1.734.901.930.000	1.523.000.000	281.399.669.397	35.893.483.438	2.053.718.082.835	
- Lãi trong năm trước	-	-	95.604.722.756	(10.421.420)	95.594.301.336	
- Phân phối lợi nhuận	-	-	(52.047.057.900)	-	(52.047.057.900)	
+ Chia cổ tức	-	-	(52.047.057.900)	-	(52.047.057.900)	
31/12/2024	1.734.901.930.000	1.523.000.000	324.957.334.253	35.883.062.018	2.097.265.326.271	
01/01/2025	1.734.901.930.000	1.523.000.000	324.957.334.253	35.883.062.018	2.097.265.326.271	
- Lỗ trong năm nay	-	-	(159.658.046.134)	3.843.047	(159.654.203.087)	
31/12/2025	1.734.901.930.000	1.523.000.000	165.299.288.119	35.886.905.065	1.937.611.123.184	

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 đầu tư của Chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.734.901.930.000	1.734.901.930.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.734.901.930.000	1.734.901.930.000

c. Cổ phiếu

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	173.490.193	173.490.193
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	173.490.193	173.490.193
+ Cổ phiếu phổ thông	173.490.193	173.490.193
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	173.490.193	173.490.193
+ Cổ phiếu phổ thông	173.490.193	173.490.193
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

d. Kế hoạch chia cổ tức và phát hành cổ phiếu

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 lần thứ 2 số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Công ty đã quyết định chia cổ tức năm 2023 cho các cổ đông với mức 6%, được chi trả từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023. Trong đó, tỷ lệ chi trả cổ tức bằng tiền mặt là 3%, tương đương 52.047.057.900 VND và tỷ lệ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu là 3%.

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 lần 2 số 05/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 6 năm 2025, Công ty đã thông qua việc phát hành 17.349.019 cổ phiếu phổ thông để trả cổ tức và tăng vốn điều lệ, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2025.

Cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty chưa chi trả cổ tức bằng tiền, cũng như thực hiện thủ tục phát hành cổ phiếu để chia cổ tức.

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)

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
a) Doanh thu		
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư (*)	32.306.875.500	32.303.850.355
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	945.246.911.532	590.579.241.974
+ Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	14.350.072.918	10.102.619.644
+ Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	932.063.565.887	580.476.622.330
+ Dự án Apec Wyndham Hải Tân	(1.166.727.273)	-
- Doanh thu cung cấp và lắp đặt gói nội thất	73.058.349.173	91.095.934.544
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.063.422.857	3.281.897.946
- Doanh thu khác	4.964.265.311	271.213.200
Cộng	1.058.639.824.373	717.532.138.019
b) Doanh thu với các bên liên quan:	26.884.243.196	16.893.357.308
<i>Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2</i>		

(*) Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	32.306.875.500	32.303.850.355
- Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra doanh thu từ việc cho thuê	84.671.497.207	91.615.968.860
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	(52.364.621.707)	(59.312.118.505)

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	84.671.497.207	91.615.968.860
- Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	660.055.601.238	332.129.021.380
- Giá vốn cung cấp và lắp đặt nội thất	27.788.649.974	39.024.842.066
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	2.974.205.213	2.965.262.009
- Giá vốn hoạt động khác	5.210.511.516	590.678.886
Cộng	780.700.465.148	466.325.773.201

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.348.901.004	6.041.389.594
- Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	60.427.770	-
Cộng	5.409.328.774	6.041.389.594

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. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	21.590.845.987	15.629.130.065
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	36.535.307.292	15.017.329.958
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	60.024.034.824	-
- Chi phí thu xếp vốn	3.049.335.000	2.959.244.400
Cộng	121.199.523.103	33.605.704.423

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	187.533.991.014	108.891.561.004
- Chi phí hoa hồng bán hàng, truyền thông quảng cáo, marketing	184.209.604.394	102.652.893.527
- Chi phí hỗ trợ lãi suất, hỗ trợ gói nội thất khách hàng mua sản phẩm	3.089.072.468	6.069.718.449
- Chi phí khác	235.314.152	168.949.028
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	112.890.270.789	26.664.808.414
- Chi phí nhân viên quản lý	12.395.832.295	18.501.794.655
- Chi phí đồ dùng văn phòng	88.489.710	334.579.711
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	894.122.345	870.118.235
- Thuế, phí và lệ phí	11.177.702	19.937.975
- Chi phí dự phòng	92.414.147.568	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.867.183.763	3.481.141.222
- Chi phí bằng tiền khác	2.381.333.054	2.304.407.821
- Lợi thế thương mại phân bổ	837.984.352	1.152.828.795
Cộng	300.424.261.803	135.556.369.418

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	100.562.092	1.024.004.075
- Chi phí nhân công	14.475.154.521	20.218.809.057
- Khấu hao tài sản cố định	6.198.413.853	6.255.981.409
- Chi phí dự phòng	92.414.147.568	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	339.313.139.080	215.172.907.258
- Chi phí bằng tiền khác	6.071.922.995	77.705.532.293
Cộng	458.573.340.109	320.377.234.092

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)

7. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thu phạt thanh lý, phí chuyển nhượng, lãi mua căn hộ	12.338.787.473	33.793.524.130
- Thu vi phạm hợp đồng	4.061.889.380	3.524.192.444
- Các khoản khác	843.408.836	1.320.300.083
Cộng	17.244.085.689	38.638.016.657

8. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Tiền phạt vi phạm hành chính, bồi thường vi phạm hợp đồng	283.149.318	74.847.162
- Miễn lãi các hợp đồng cho vay	33.724.115.080	-
- Các khoản chi phí khác	3.255.004.704	5.823.416.414
Cộng	37.262.269.102	5.898.263.576

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi tiết chi phí thuế TNDN hiện hành:		
- Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	-	25.263.367.472
- Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Hoà Bình	11.007.373	5.192.062
- Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.007.373	25.268.559.534

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuế TNDN hoãn lại phải trả đầu năm	3.554.628.054	3.538.790.885
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh	1.162.038.139	15.837.169
- Phát sinh từ dự phòng đầu tư của Công ty mẹ vào các Công ty con	1.165.500.176	15.837.169
- Điều chỉnh thuế TNDN hoãn lại phải trả các năm trước	(3.462.037)	-
Thuế TNDN hoãn lại phải trả cuối năm	4.716.666.193	3.554.628.054

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. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lợi nhuận sau thuế (VND)	(159.654.203.087)	95.594.301.336
- Lợi nhuận phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(159.654.203.087)	95.594.301.336
- Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	173.490.193	173.490.193
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	(920)	551

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

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. 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.

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

a. Các bên liên quan

STT	Tên Công ty, cá nhân	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	Công ty con
2	Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Diễm Thụy	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	Công ty liên kết
7	Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty CP Tập đoàn APEC Group	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	Bên liên quan khác
12	Công ty CP Đầu tư Apec Land - Huế	Bên liên quan 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)

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

b. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các nhân tố có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt			
Ông Nguyễn Đức Quân	Chủ tịch HĐQT	1.816.579.484	4.586.512.819
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	274.816.362	249.616.109
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà	Thành viên HĐQT	273.690.743	85.761.194
Ông Ngô Thành Trung	Thành viên HĐQT	60.000.000	35.645.161
Ông Vũ Trọng Quân	Thành viên HĐQT	575.144.991	582.348.695
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 28/05/2024)	-	538.246.866
Bà Lã Thị Quy	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 28/05/2024)	-	1.545.664.819
Bà Đậu Thị Thảo	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 28/05/2024)	-	856.498.538
Bà Nguyễn Thu Hương	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm từ ngày 05/06/2025)	30.866.667	25.375.000
Bà Vũ Thị Dinh	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm từ ngày 05/06/2025)	15.400.000	21.387.097
Bà Ngô Thị Thanh Sắc	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm từ ngày 05/06/2025)	13.733.333	-
Bà Hòa Thị Hòe	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm từ ngày 05/06/2025)	13.733.333	-
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm từ ngày 15/01/2025)	903.226	14.258.065
Ông Nguyễn Đoàn Tùng	Kế toán trưởng	558.290.829	580.210.130
	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ 14/11/2024)	-	51.501.145

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

c. Giao dịch với các Bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Diêm Thụy	385.901.400.000	-
+ Góp vốn	192.961.400.000	-
+ Vay tiền của bên liên quan	192.940.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	201.500.000	202.052.054
+ Lãi cho vay phải thu	201.500.000	202.052.054
- Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	11.428.173.104	938.687.822
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.408.241.597	938.687.822
+ Chi phí lãi vay	19.931.507	-
+ Cho vay và trả gốc vay	10.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	1.310.140.002	1.270.850.067
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.010.140.002	970.850.067
+ Sử dụng hàng hóa, dịch vụ	300.000.000	300.000.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	376.365.459.253	11.961.740.758
+ Bù trừ công nợ	135.400.000.000	-
+ Sử dụng hàng hóa, dịch vụ	8.478.296.651	49.377.265
+ Nhận chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	135.400.000.000	-
+ Trích lập dự phòng	48.413.306.447	-
+ Mua hàng hóa	28.725.505.540	-
+ Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	19.655.074.340	11.234.171.711
+ Lãi cho vay phải thu	270.000.000	678.191.782
+ Thu nhập khác	23.276.275	-
- Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	1.778.730.142	-
+ Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.747.364.400	-
+ Sử dụng hàng hóa dịch vụ	31.365.742	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	3.063.422.857	3.749.647.708
+ Doanh thu xây lắp	3.063.422.857	3.749.647.708

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

d. Số dư với các Bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng	199.783.078.588	198.576.014.077
- Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	116.649.695.280	116.649.695.280
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	15.725.179.964	12.796.220.113
- Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	31.987.336.505	34.187.336.505
- Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	34.232.260.382	33.754.155.722
- Công ty Cổ phần APEC Land Huế	1.188.606.457	1.188.606.457
Phải thu khác	462.085.083.599	459.574.995.564
- Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	271.767.129.615	271.497.129.615
- Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	11.988.543.916	9.949.955.881
- Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	583.949.314	382.449.314
- Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Kim Bôi	177.745.460.754	177.745.460.754
Phải thu về cho vay	8.250.000.000	8.250.000.000
- Công ty Cổ Phần Tập đoàn Apec Group	2.700.000.000	2.700.000.000
- Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	4.000.000.000	4.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	1.550.000.000	1.550.000.000
Phải trả người bán	80.646.971.532	25.296.322.360
- Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	38.397.532.600	22.661.745.005
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	2.827.945.000	2.497.945.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn APEC Group	39.381.785.502	128.148.925
- Công ty TNHH Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương - Bắc Ninh	39.708.430	8.483.430
Vay	192.940.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Diêm Thụy	192.940.000.000	-

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)

3. Thông tin về bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm là kinh doanh bất động sản và trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

4. Cam kết thuê tài sản

Cam kết thuê hoạt động bao gồm:

Thuê lại từ các cá nhân là chủ sở hữu của 360 căn hộ condotel thuộc dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né với tổng giá thuê lũy kế đến 31/12/2025 là 165.964.533.241 đồng. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày bắt đầu chương trình cho thuê căn hộ, lãi suất áp dụng theo cam kết 28%/3 năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng) trong 3 năm đầu tiên của thời hạn thuê, 12%/năm tính trên giá trị căn hộ (không bao gồm thuế Giá trị gia tăng) trong 2 năm cuối cùng.

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

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 bởi Công ty kiểm toán khác.

Hà Nội, ngày 12 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Quang Học

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt

Chủ tịch Hội đồng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Cường